



HSB BRF FREDHÄLL ÅRSREDOVISNING 2014



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

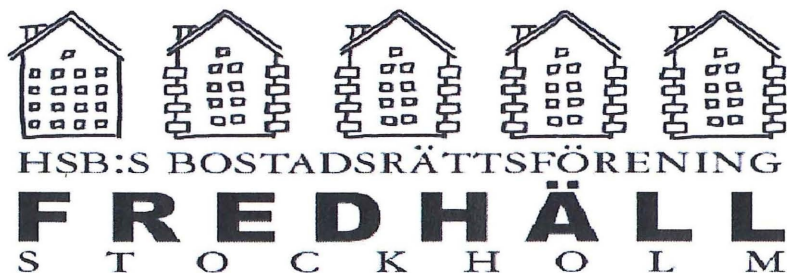
På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening i Stockholm

Org. Nr 702000-6305

får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet
under räkenskapsåret

2014-01-01 – 2014-12-31



Handwritten notes in blue ink:
2014-01-01
2014-12-31
all of

ÅRSREDOVISNING

HSB: s Bostadsrättsförening Fredhäll i Stockholm

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening Fredhäll i Stockholm får härmed avge redovisning för föreningens verksamhetsår 2014-01-01 – 2014-12-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningen bildades 1931-10-01. Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Brilljantsmycket 3 och 4, Skogslandet 1, 2 och 3, samt Purpur 1 och 2.
Föreningens organisationsnummer är 702000-6305.

Av föreningens 789 lägenheter upplåts samtliga med bostadsrätt, varav HSB:s Brf Fredhäll äger två.

I föreningen finns det 58 lokaler varav Vivere Fastigheter AB har bostadsrätten för två. Resten innehar föreningen.

Medlemmar

Föreningen har 956 (953) medlemmar.
Under året har 104 (118) lägenhetsöverlåtelse skett.
() = Föregående verksamhetsår

Styrelse

Styrelsen har fram till föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Jesper Lambréus	Ordförande
Lars Sundelind	Vice ordförande / Ekonomi
Sten Larsson	Sekreterare
Malin Sandbacka	Ekonomi
Daniel Holmkvist	Miljö
Sami Pulkkinen	Teknik
Sofia Ståhlspets	Information
Anna Karlsson (t.o.m. okt)	Upphandling
Åse Johansson-Kristiansen	Utsedd av HSB Stockholm

Suppleanter har varit:

Styrbjörn Wegler	Underhåll
Elin Flyman	Utbildning
Maria Lembke	Utsedd av HSB Stockholm

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Jesper Lambréus	Ordförande
Lars Sundelind	Vice ordförande / Ekonomi
Sten Larsson	Sekreterare
Malin Sandbacka	Ekonomi
Daniel Holmkvist	Miljö
Henrik Bergfeldt	Teknik
Sebastian Brindelid	Upphandling
Åse Johansson-Kristiansen	Utsedd av HSB Stockholm

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like 'MA', 'SL', 'SB', and 'CS'.

Suppleanter har varit:

Styrbjörn Wegler	Underhåll
Kate Svensson	Utbildning, Information
Maria Lembke	Utsedd av HSB Stockholm

Följande ledamöter står i tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma:

Lars Sundelind	Ordinarie
Sten Larsson	Ordinarie
Henrik Bergfeldt	Ordinarie
Styrbjörn Wegler	Suppleant
Kate Svensson	Suppleant

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Jesper Lambreus, Lars Sundelind och Malin Sandbacka, och föreningens förvaltare, två i förening, det vill säga två av de uppräknade personerna tecknar firman tillsammans.

Revisorer

Revisorer har varit Alexander Lind, ordinarie, och Carina Hägglund, suppleant, valda av föreningen, samt Bo Revision Revisionsbyrå.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Raymond Drugge, sammankallande, Camilla Sarin och Anders Fridell.

Ombud till distriktsstämma

Föreningens ombud vid distriktsstämma för HSB Stockholms 1: a distrikt har varit hela styrelsen.

Sammanträden och medlemsmöten

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 11 protokollförda sammanträden och ett internt då styrelsen planerade årets verksamhet.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-06-15 på Thorildsplans gymnasium, 74 röstberättigade medlemmar var representerade.

Anställda

Föreningen har två fastighetsskötare anställda på heltid, Roger Backström och Anders Strömberg. Anställd förvaltare på heltid har varit Homeira Razavian t.o.m. 18/2, då hon slutade på egen begäran. Utvecklingssamtal med personalen har hållits.

Arvoden och löner

Arvoden och ersättningar till förtroendevalda och löner till anställda framgår av resultaträkningen.

Förvaltning

Styrelsen beslutade, efter att vår anställda förvaltare sagt upp sig den 18/2, att anlita HSB som vår förvaltare. Avtalet började gälla 17/3 och löper ett år i taget. Styrelsen kommer utvärdera förvaltarskapet löpande och ställa detta mot att istället anställa en ny förvaltare.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 2 % 2014-01-01. De av föreningens lokalhyresgäster som har indexreglerade kontrakt fick vidkännas en marginell höjning under året.

Föreningens webbplats

Föreningens webbplats uppdateras regelbundet. Den är i första hand till för att ge information till medlemmarna, men där kan även mäklare och spekulanter hämta information om föreningen. På webbplatsen kan medlemmarna också boka tvättstuga och föreningens gemensamma lokaler.

Städdag

Vi hade städdag den 10:e maj. De cirka 30-talet medlemmar som deltog sopade, städade och bar skräp från vindar som andra medlemmar lämnat ifrån sig.

Vattenskador/Skador

Förening har haft två vattenskador i lägenheterna. Efter sommarens kraftiga regnoväder drabbades även en lokal av omfattande vattenskador och två stycken av mindre skador.

Underhåll/Investeringar

Relining

Under 2014 har luktutredning och relining löpande skett av huvudstam samt vissa påstick i huset på Frödingsvägen. Visst arbete kommer att fortsätta under första halvåret 2015.

Balkonger

Under sommaren upptäcktes sprickbildning i balkongerna på Ernst Ahlgrens väg 5 - 7. Dessa renoverades under hösten varpå de slutbesiktigades med godkänt resultat i december.

OVK

Det har varit många brister efter OVK:n, vilka åtgärdats löpande under året. Ett fåtal punkter återstår för 2015 samt att en efterbesiktning kommer att ske.

Brandskyddskontroll av allmänna utrymmen

Föreningen har under året anlitat en extern firma för att kontrollera brandskyddet. Vi har därefter arbetat med de förbättringspunkter som framkommit. Arbetet beräknas fortsätta under första halvåret 2015.

Bredband

På årsstämman röstades förslaget om kollektivt bredband igenom. Ownit valdes som leverantör på tre år med start 10/12. Tyvärr uppstod det tekniska problem vilket lett till att många medlemmar inte haft fungerande bredband vid årets slut. Föreningens mål är att alla skall ha fungerande bredband under första kvartalet 2015.

Energiprojektet

I enlighet med stämmobeslut våren 2010 har föreningen som mål att under de kommande 10 åren minska föreningens energiförbrukning med 20 % jämfört med 2009. Energiförbrukningen var under 2009 totalt 7 714 MWh, varav 524 MWh var el och 7 190 MWh fjärrvärme. Eftersom fjärrvärmeförbrukningen kraftigt påverkas av om det var en "kall eller varm" vinter korrigeras utfallet med SMH:s Energiindex, som jämför aktuellt år med sta-

Handwritten notes in blue ink, including the word "Kontroll" and various initials and symbols.

tistik från de senaste 30 åren. Utifrån detta fås en normalårskorrigerad siffra vilken energiförbrukningen jämförs mot.

2009 var ett milt år vilket gav ett index på 93 %. Tar man årsförbrukningen på 7 190 MWh och dividerar med 0,93 (93 %) så får vi vad som kallas en normalårskorrigerad årsförbrukning. Denna kan sedan jämföras med kommande års normalårskorrigerade förbrukningar. Ingångsvärdet för år 2009 var alltså $524 + 7\,190/0,93 = 8\,255$ MWh. Boendes el- och gasförbrukning räknas inte in, då den inte kan påverkas av föreningen.

Under 2014 var utfallet totalt 6 678 MWh uppdelat enligt 533 MWh El och 6 144 MWh fjärrvärme. Detta blir efter normalårskorrigeringen $533 + 66144/0,88 = 7\,544$ MWh. Jämförs detta med utfallet 2009 har föreningen sänkt energiförbrukningen motsvarande -8,6 %. Detta är strax under målbesparingen som enligt uppsatt mål enligt beslut skulle varit -10 % ackumulerat till 2014 års besparingsnivå.

Nämnas bör göras att siffran för 2013 års energiindex är något justerad av SMHI. Korrigering är en sänkning med 0,3 % på Energiindexet.

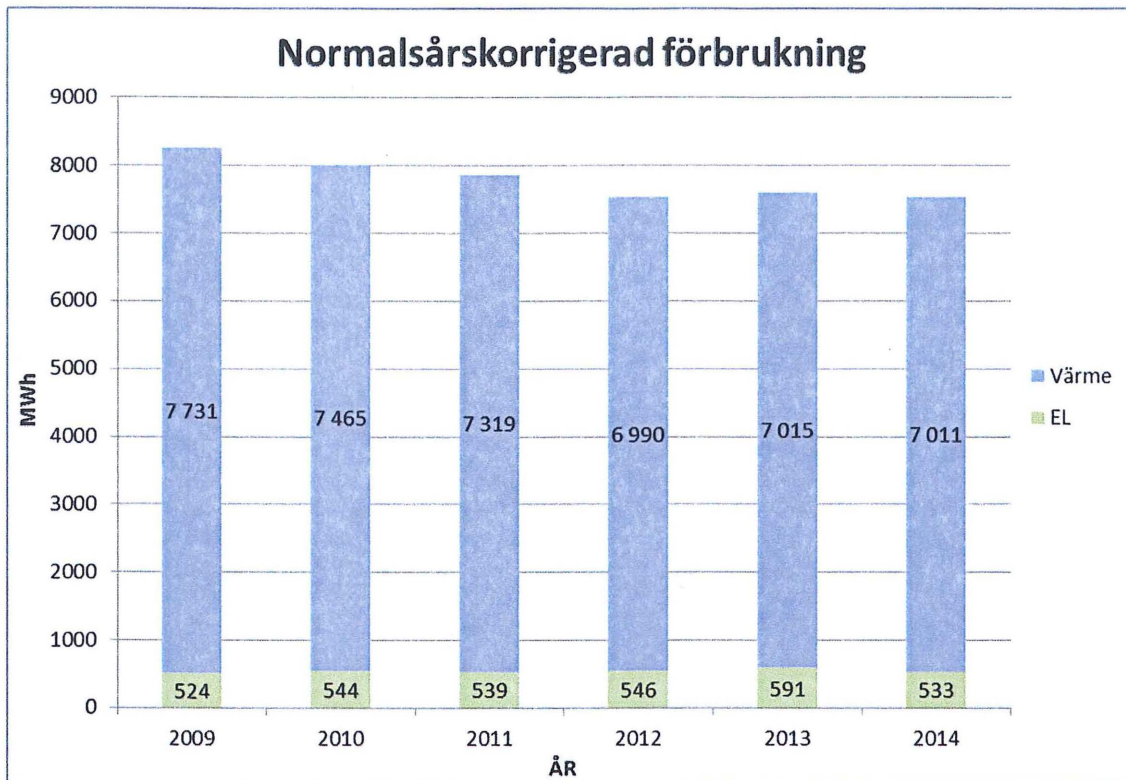
Målet och historiskt utfall för energiförbrukningen under projektperioden går att utläsa ut följande tabell:

År	# år	PLANERAD FÖRBRUKNING [MWh]				FAKTISK FÖRBRUKNING [MWh]					
		El	Värme	Mål- förbrukn. Korr.	Målför- ändring	El	Värme	Faktisk förbr.	SMHI Energi- index	Nor- malårs- korr. förbr.	Korr. föränd- ring
2009	Startår	524	7 731	8 255	0 %	524	7 190	7 714	93 %	8 255	-
2010	1 år	514	7 577	8 090	-2 %	544	8 137	8 681	109 %	8 009	-3,0 %
2011	2 år	503	7 422	7 925	-4 %	539	6 514	7 053	89 %	7 858	-4,8 %
2012	3 år	493	7 267	7 760	-6 %	546	6 780	7 326	97 %	7 536	-8,7 %
2013	4 år	482	7 113	7 595	-8 %	591	6 453	7 045	92 %	7 606	-7,9 %
2014	5 år	472	6 958	7 430	-10 %	533	6 144	6 678	88 %	7 544	-8,6 %
2015	6 år	461	6 803	7 265	-12 %						
2016	7 år	451	6 649	7 099	-14 %						
2017	8 år	440	6 494	6 934	-16 %						
2018	9 år	430	6 340	6 769	-18 %						
2019	10 år	419	6 185	6 604	-20 %						

Under hösten 2010 genomfördes ett examensarbete vid KTH som utvärderade möjliga åtgärder och deras påverkan på energiförbrukningen. Grundtanken i detta var att få förslag på förbättringsåtgärder som kan leda till en energibesparing.

Styrelsen tittar kontinuerligt på de åtgärder som är både byggtekniskt genomförbara och ekonomiskt försvarbara. Åtgärderna kommer att vara en kombination av centrala åtgärder och information om vad man som boende själv kan göra.

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like 'AK', 'SS', and 'JL'.



Ekonomi

Årets resultat för verksamhetsåret 2014 uppgår till 2 878 563 kronor (överskott) vilket är en minskning jämfört med föregående års resultat (3 785 541 kronor). Årets minskade resultat har flera olika orsaker. Huvudorsaken är högre kostnader för drift och planerat underhåll.

Som framgår av not 2 (drift) i årsredovisningen redovisar föreningen ökade driftskostnader för fastighetsskötsel och lokalvård. Den kraftiga ökningen beror i allt väsentligt på att föreningen från mitten av mars 2014 anlitar HSB som förvaltare då vår tidigare förvaltare sade upp sig med omedelbar verkan under februari 2014. Föreningen redovisar även högre kostnader för reparationer (löpande underhåll) avseende fasader, byggnadernas bottenplattor och tvättstugor. De högre driftkostnaderna beror också på ökade kostnader för sophämtning (ökad mängd sopor), fastighetsförsäkring (kraftig premieökning trots byte av försäkringsbolag), förvaltningsarvoden (ekonomiförvaltning), Kabel-TV och fastighetskatt samt övriga driftskostnader (från att tidigare anlita HSB när det gäller pantförskrivningar anlitar vi från 2014 även HSB för hanteringen av lägenhetsöverlåtelse).

Samtidigt redovisar föreningen minskade driftskostnader jämfört med föregående år (se not 2) när det gäller el (lägre pris), vatten och uppvärmning (mild vinter under januari-mars).

Föreningens övriga externa kostnader har också minskat jämfört med föregående år (se not 3) eftersom det t.ex. i föregående års administrationskostnader ingick en förlust på 551 000 på grund av brottslighet av ekonomisk karaktär. Samtidigt redovisar föreningen ökade övriga externa kostnader avseende t.ex. konsulter (fasader och tak).

Årets resultat har påverkats negativt av ett ökat planerat underhåll som för 2014 uppgick till 1 126 799 (föregående år 381 585). Det planerade underhållet avser åtgärder enligt underhållsplanen vars beloppsmässiga storlek kan variera mellan olika år beroende på vilka åtgärder som finns i underhållsplanen för ett visst år. Årets planerade underhåll avsåg byggnader

Handwritten notes:
 AB 83
 CUS
 J
 R
 G

och ventilation. I likhet med tidigare år täcks kostnaderna för planerat underhåll genom uttag från fonden för yttre underhåll samt att det varje år görs en ny avsättning till fonden för yttre underhåll (se förslag till resultatdisposition nedan).

Föreningens personalkostnader (se not 4) har minskat på grund av att vår tidigare förvaltare sade upp sig under februari och att föreningen därefter anlitar HSB som förvaltare.

De ökade kostnaderna för avskrivningar avseende materiella anläggningstillgångar (byggnader) beror på anpassningen till nya redovisningsprinciper i Sverige under 2014 (se vidare i årsredovisningen under rubriken Redovisnings- och värderingsprinciper och övriga bokslutskommentarer).

De minskade räntekostnaderna beror på lägre räntor för våra lån med rörlig ränta. Styrelsen beslöt redan 2009 (efter avstämning med BoRevision) att den under 2013 avslutade reliningen av köksstammar inte ska redovisas som planerat underhåll utan som en byggnadsinvestering. Kostnaderna för relining motsvaras av årliga avskrivningar (under en avskrivningstid på 15 år). Även våra nya portar redovisas som en byggnadsinvestering.

Resultat efter årets föreslagna fonduttag (1 126 799) och fondavsättning (2 341 000) uppgår till 1 664 362 (2 878 563 + 1 126 799 - 2 341 000) vilket kan jämföras med +2 097 126 (3 785 541 + 381 585 - 2 070 000) för 2013.

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat vid årets början	5 086 545
Årets resultat	<u>2 878 563</u>
	7 965 108

Styrelsen föreslår följande disposition:

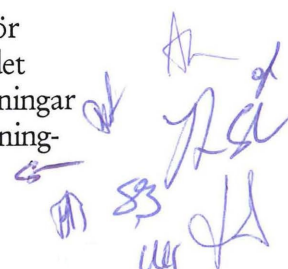
Uttag från fond för yttre underhåll	-1 126 799
Avsättning till fond för yttre underhåll	2 341 000
Balanserat resultat vid årets slut	<u>6 750 907</u>
	7 965 108

Föreslagen avsättning till fond för yttre underhåll följer vår underhållsplan.

Under 2015 kommer planerat underhåll att följa vår underhållsplan. Under året omfattar det planerade underhållet t.ex. tvättstugor, fönster och balkonger.

Som vi informerade om redan i årsredovisning för 2012 kommer vi sannolikt under de närmaste åren tvingas att tidigarelägga (jämfört med underhållsplanen) underhållsåtgärder avseende våra fasader och tak. Under 2015 kommer vi med konsult hjälp att slutföra arbetet med att utreda och upphandla de åtgärder som är nödvändiga att vidta. Dessa åtgärder är sannolikt beloppsmässigt betydligt större jämfört med det underhåll och de investeringar som vi genomfört under de senaste fem åren. De ökade underhållet syftar till att återställa våra fasader och tak i normalt skick.

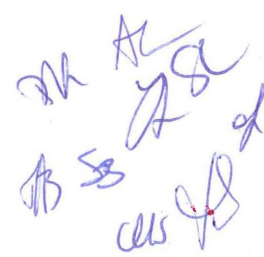
Vi planerar att finansiera åtgärderna genom att föreningen tar ett nytt lån vilket medför ökade räntekostnader och amorteringar av lån. För att säkerställa vår ekonomi inför det ökade underhållet och framtida årliga kostnadsökningar på grund av pris- och löneökningar (som vi under 2010-2011 finansierade med egna befintliga medel men utan avgiftshöjning-



ar) beslöt styrelsen 2012 att tillsvidare införa en årlig återkommande avgiftshöjning med 2 % per år. Avgiftshöjningarna 2013 och 2014 genomfördes för att försöka undvika en stor avgiftsökning av engångskaraktär. Eftersom vår ekonomi i nuläget är god samt att arbetet med underhållsåtgärder avseende våra fasader och tak inte kommit igång har styrelsen beslutat om att inte höja årsavgiften vid årsskiftet 2014/15.

Slutord

Till slut ett stort tack till vår personal, till de medlemmar som deltar i föreningens arbete och till er som kommer med goda råd till styrelsen.



**HSB:s Bostadsrättsförening Fredhäll i Stockholm**

Resultaträkning		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	24 440 910	24 025 677
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-13 241 705	-11 558 159
Övriga externa kostnader	Not 3	-849 418	-1 168 133
Planerat underhåll		-1 126 799	-381 585
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-1 412 707	-2 294 725
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 436 190	-2 176 067
Summa rörelsekostnader		-19 066 819	-17 578 669
Rörelseresultat		5 374 091	6 447 008
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	42 095	40 592
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-2 537 623	-2 702 059
Summa finansiella poster		-2 495 528	-2 661 467
Årets resultat		2 878 563	3 785 541

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like 'AK', 'SB', 'CUB', and 'H'.

**HSB:s Bostadsrättsförening Fredhäll i Stockholm**

Balansräkning		2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	90 634 334	93 070 524
		<u>90 634 334</u>	<u>93 070 524</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>90 634 834</u>	<u>93 071 024</u>
Omsättningstillgångar			
Bostadsrätter	Not 9	468 801	468 801
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		57 218	26 685
Avräkningskonto HSB Stockholm		8 219 531	3 972 982
Placeringskonto HSB Stockholm		3 767 332	3 734 667
Aktuell skattefordran		0	200 091
Övriga fordringar	Not 10	0	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	775 700	429 299
		<u>12 819 782</u>	<u>8 363 726</u>
Kassa och bank	Not 12	710 112	591 040
Summa omsättningstillgångar		<u>13 998 694</u>	<u>9 423 566</u>
Summa tillgångar		<u>104 633 528</u>	<u>102 494 590</u>

one Ar
J. G.
B. S.
cus J. S.

**HSB:s Bostadsrättsförening Fredhäll i Stockholm****Balansräkning** **2014-12-31** **2013-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser	1 141 184	1 141 184
Upplåtelseavgifter	6 673 189	6 673 189
Yttre underhållsfond	7 766 130	6 077 715
	<u>15 580 503</u>	<u>13 892 088</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 086 545	2 989 418
Årets resultat	2 878 563	3 785 541
	<u>7 965 108</u>	<u>6 774 960</u>

Summa eget kapital 23 545 611 20 667 048

Skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	75 784 248	77 026 228
Leverantörsskulder		1 163 796	946 908
Aktuell skatteskuld		81 756	0
Fond för inre underhåll		371 076	374 538
Övriga skulder	Not 15	31 675	46 933
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	3 655 366	3 432 936
Summa skulder		<u>81 087 917</u>	<u>81 827 543</u>

Summa eget kapital och skulder **104 633 528** **102 494 590**

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 90 030 600 90 030 600

Summa ställda säkerheter **90 030 600** **90 030 600**

Ansvarsförbindelser

Fastigo 25 324 24 923

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AK", "CB", "AS", "CS", and "AS".

**HSB:s Bostadsrättsförening Fredhäll i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 878 563	3 785 541
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 436 190	2 176 067
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>5 314 753</u>	<u>5 961 608</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-176 841	-188 383
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>502 354</u>	<u>-913 619</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>5 640 267</u>	<u>4 859 607</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-1 886 113
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-1 886 113</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-1 241 980</u>	<u>-1 222 073</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 241 980</u>	<u>-1 222 073</u>
Årets kassaflöde	4 398 287	1 751 421
Likvida medel vid årets början	8 298 688	6 547 268
Likvida medel vid årets slut	12 696 975	8 298 688

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

cr

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like 'Ar', 'cc', 'Ag', 'aus', and 'S'.



HSB:s Bostadsrättsförening Fredhäll i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 (K2) och BFNAR 2012:1 (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen klassas som ett mindre företag och kan då välja att inte räkna om jämförelsetalen enligt K3:s principer, vilket föreningen använt sig av. Olika redovisningsprinciper har därmed tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, vilket innebär att det finns brister i jämförbarheten mellan åren.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2 % av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteutgifter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'Ar-d', 'SS', 'au', and 'JS'.

**HSB:s Bostadsrättsförening Fredhäll i Stockholm**

Noter	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	20 578 844	20 179 242
Årsavgifter el	119 760	0
Hyror	3 144 658	3 129 191
Övriga intäkter	852 250	935 058
Bruttoomsättning	<u>24 695 512</u>	<u>24 243 491</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-213 461	-217 752
Hyresförluster	-41 141	-62
	24 440 910	24 025 677
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 436 185	773 600
Reparationer	1 602 807	619 004
El	738 340	784 791
Uppvärmning	5 284 221	5 625 504
Vatten	599 696	646 088
Sophämtning	499 092	411 063
Fastighetsförsäkring	420 626	335 800
Kabel-TV och bredband	493 307	480 521
Fastighetsskatt	1 277 236	1 271 720
Förvaltningsarvoden	629 878	464 398
Övriga driftskostnader	260 317	145 670
	13 241 705	11 558 159
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	38 269	0
Hyror och arrenden	31 400	43 172
Förbrukningsinventarier och varuinköp	97 916	115 205
Administrationskostnader	293 939	759 694
Extern revision	26 938	25 950
Konsultkostnader	254 026	138 998
Medlemsavgifter	106 930	85 114
	849 418	1 168 133
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	131 022	132 000
Revisionsarvode	11 125	11 000
Löner och övriga ersättningar	711 784	1 368 466
Sociala avgifter	293 977	449 759
Uttagsbeskattning	172 241	166 462
Pensionskostnader och förpliktelser	45 741	128 092
Övriga personalkostnader	46 818	38 946
	1 412 707	2 294 725
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	6 234	4 555
Ränteintäkter HSB placeringskonto	32 666	31 461
Övriga ränteintäkter	3 195	4 577
	42 095	40 592
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 525 756	2 701 868
Övriga räntekostnader	11 867	191
	2 537 623	2 702 059



HSB:s Bostadsrättsförening Fredhäll i Stockholm

Noter		2014-12-31	2013-12-31			
Not 7	Byggnader och mark					
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Anskaffningsvärde byggnader	120 152 943	118 266 830			
	Anskaffningsvärde mark	439 350	439 350			
	Årets investeringar	0	1 886 113			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	120 592 293	120 592 293			
	Ingående avskrivningar	-27 521 769	-25 345 702			
	Årets avskrivningar	-2 436 190	-2 176 067			
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 957 959	-27 521 769			
	Utgående bokfört värde	90 634 334	93 070 524			
	Taxeringsvärde					
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	248 000 000	248 000 000			
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	17 997 000	17 997 000			
	Taxeringsvärde mark - bostäder	300 200 000	300 200 000			
	Taxeringsvärde mark - lokaler	13 827 000	13 827 000			
	Summa taxeringsvärde	580 024 000	580 024 000			
Not 8	Aktier, andelar och värdepapper					
	Ingående anskaffningsvärde	500	500			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500			
	Andel i HSB Stockholm	500	500			
Not 9	Bostadsrätter					
	Lägenhet 423	1 300	1 300			
	Lägenhet 612	467 501	467 501			
		468 801	468 801			
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	0	2			
		0	2			
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader	775 700	429 299			
		775 700	429 299			
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 12	Kassa och bank					
	Nordea plusgiro	54 248	32 145			
	Bankkonton Swedbank	655 863	558 895			
		710 112	591 040			
Not 13	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	1 141 184	6 673 189	6 077 715	2 989 418	3 785 541
	Resultatdisposition			1 688 415	2 097 126	-3 785 541
	Årets resultat					2 878 563
	Belopp vid årets slut	1 141 184	6 673 189	7 766 130	5 086 545	2 878 563

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like 'AK', 'AB', '83', and 'ell', and a signature.

**HSB:s Bostadsrättsförening Fredhäll i Stockholm****Noter****2014-12-31 2013-12-31****Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788470696	4,78%	2017-03-15	14 450 000	340 000
SE-Banken Bolån	22679716	1,11%	2015-03-18	16 085 900	1 000 000
SE-Banken Bolån	22679767	1,42%	2015-03-18	16 527 635	60 940
SE-Banken Bolån	35899480	1,17%	2015-03-18	4 042 496	41 252
SE-Banken Bolån	36038268	1,42%	2015-03-18	4 006 217	40 988
Swedbank	2751466208	3,44%	2015-06-10	20 672 000	576 000
				75 784 248	2 059 180

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 73 725 068

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 65 488 348

Not 15 Övriga skulder

Depositioner	18 000	18 000
Källskatt	13 301	28 933
Övriga kortfristiga skulder	374	0
	31 675	46 933

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	224 981	238 908
Förutbetalda hyror och avgifter	2 085 749	1 850 953
Övriga upplupna kostnader	1 344 636	1 343 075
	3 655 366	3 432 936

Ovanstående poster består av förskottsintbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Stockholm, den

Jesper Lambretus

Lars Sundelind

Henrik Bergfeldt

Daniel Holmkvist

Malin Johanna Sandbacka

Sebastian Brindelid

Sten Larsson

Åse Johansson-Kristiansen

Vår revisionsberättelse har 23/3-2015 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Fredhäll i Stockholm, org.nr. 702000-6305

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Bostadsrättsförening Fredhäll i Stockholm för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisions sed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2014-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB:s Bostadsrättsförening Fredhäll i Stockholm för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 23/3 -2015

Av föreningen vald
revisor

Alexander Lund

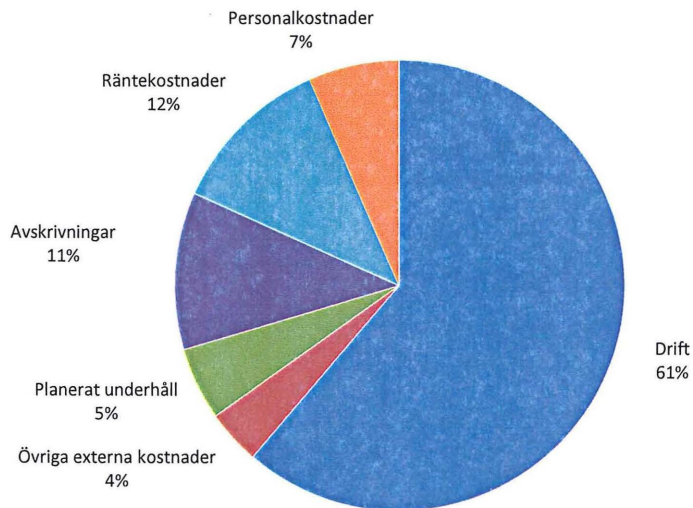
Ola Trané

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

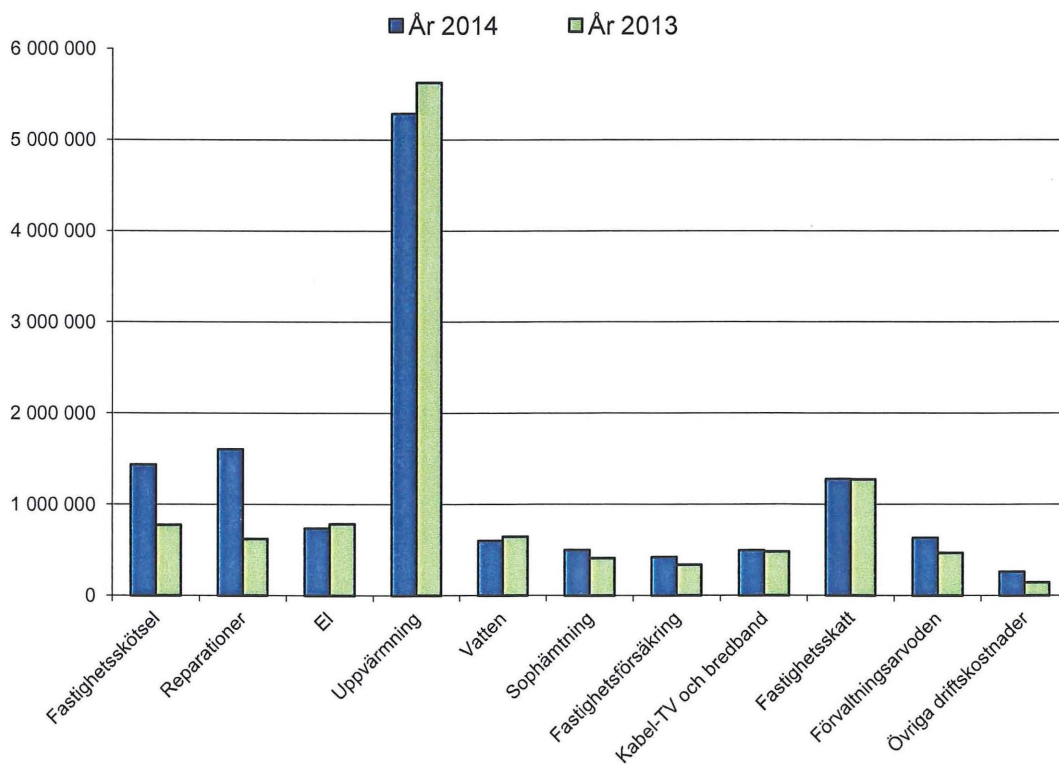


HSB:s Bostadsrättsförening Fredhäll i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

Anläggningstillgångar är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda pant avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

