



# HSB BRF FREDHÄLL ÅRSREDOVISNING 2013



HSB – där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING

## HSB: s Bostadsrättsförening Fredhäll i Stockholm

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening Fredhäll i Stockholm får härmed avge redovisning för föreningens verksamhetsår 2013-01-01 – 2013-12-31.

### 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 953 (950) medlemmar.  
Under året har 118 (126) lägenhetsöverlåtelser skett.  
() = Föregående verksamhetsår

### Styrelse

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
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

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

Jesper Lambreus	Ordinarie
Daniel Holmkvist	Ordinarie
Malin Sandbacka	Ordinarie
Sofia Ståhlspets	Ordinarie
Styrbjörn Wegler	Suppleant
Elin Flyman	Suppleant

Ordinarie ledamoten Anna Karlsson valde under senare delen av verksamhetsåret att lämna styrelsen.

### **Firmatecknare**

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

### **Revisorer**

Revisorer har varit Fredrik Arvidsson, ordinarie, och Charlotta Lundström, suppleant, vald 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 internat då styrelsen planerade årets verksamhet.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-04-07 på Studio Tranan (43) röstberättigade medlemmar var representerade.

### **Anställda**

Föreningen har två fastighetsskötare anställda på heltid, Roger Backström och Anders Strömberg.

Förvaltare har varit Homeira Razavian. I maj månad hölls en dags konferens för personalen. Då hölls även utvecklingssamtal med personalen.

### **Arvoden och löner**

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

### **Årsavgifter och hyror**

De av föreningens lokalhyresgäster som har indexreglerade kontrakt fick vidkännas en marginell höjning under året.

### **Medlemsinformation**

Fredhällsnytt har under verksamhetsåret utkommit med tre nummer utdelade till alla medlemmar. Dessutom har "Fredhällsnytt Express" satts upp i alla portar vid behov av akuta informationsinsatser.

### **Föreningens webbplats**

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

### **Städdag**

Vi hade städdag den 4 maj. De cirka 30-talet medlemmar som deltog sopade, städade och bar skräp från vindar som andra medlemmar lämnat ifrån sig.

### **Gästlägenhet**

Under 2013 bokades 215 dygn i gästlägenheten mot cirka 164 under 2012.

### **Vattenskador/Skador**

Föreningen har haft två omfattande vattenskador.

### **Underhåll**

#### **Relining av köksstammar**

Under 2013 relinades alla köksstammar på Purpur1. Alla köksstammar i föreningen är nu relinade.

#### **Värmecentral**

Byte av värmeväxlare gjordes efter analys av anläggningens höga returtemperatur tillbaka till Fortums fjärrvärmesystem. Nya växlaren har högre effekt vilket genast givit resultat. Minskad returtemperatur renderar i minskad straffavgift till Fortum. Beräknad återbetalningstid är 2 - 3 år.

#### **Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)**

Arbetet med att åtgärda brister kommer att fortsätta under 2014 med bl.a. rensning av ventilationskanaler. Detta arbete skall leda till en godkänd OVK under året.

#### **Bredband**

Styrelsen har under 2013 utrett möjligheten att finna ett kollektivt alternativ till de individuella avtal för bredband via fiber som medlemmarna för närvarande kan sluta med Bredbandsbolaget. Fördelen med att kollektivt ansluta alla hushåll till ett bredbandsavtal är att kraftigt reducera kostnaden per hushåll. Styrelsens ambition är att under våren 2014 presentera ett förslag som medlemmarna ska kunna ta ställning till.

#### **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 SMHI:s Energiindex, som jämför aktuellt år med statistik 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 2013 var utfallet totalt 7 045 MWh uppdelat enligt 591 MWh El och 6 453 MWh fjärrvärme. Detta blir efter normalårskorrigeringen  $591+6453/0,92 = 7 606$  MWh. Jämförs detta med utfallet 2009 har föreningen sänkt energiförbrukningen motsvarande -7,9 %. Detta är i linje med vad målbesparingen enligt beslutet skall vara.

År	# år	PLANERAD FÖRBRUKNING [MWh]				FAKTISK FÖRBRUKNING [MWh]					
		El	Värme Korr.	Mål-förbrukn. Korr.	Målförändring	El	Värme	Faktisk förbr.	SMHI Energi-index	Nor-malårs-korr. förbr.	Korr. förändring
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 %						
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 %						

Målet och historiskt utfall för energiförbrukningen under projektperioden är: 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.

### Ekonomi

Årets resultat för verksamhetsåret 2013 uppgår till 3 785 541 kronor (överskott) vilket är en ökning jämfört med föregående års resultat 1 543 970 kronor.

Årets ökade resultat har flera olika orsaker. Huvudorsakerna är lägre kostnader för drift. Som framgår av not 2 (drift) redovisar föreningen lägre kostnader för snörenhållning och uppvärmning vilket beror på en mildare vinter under första kvartalet 2013 jämfört med 2012. Föreningen redovisar även lägre driftkostnader avseende kabel-TV (nytt bättre avtal) och lägre förvaltningsarvoden.

Samtidigt redovisar föreningen ökade driftskostnader jämfört med föregående år (se not 2) när det gäller personal (ökade löner och sociala avgifter), städning (utökat städuppdrag), reparationer, el, vatten, sophämtning (fler hämtningar) och fastighetsförsäkring (premiehöjning) och ökade övriga driftskostnader. De ökade övriga drifts-

kostnaderna hänför sig till en befarad förlust på 551 000 på grund av brottslighet av ekonomisk karaktär. Läs vidare nedan under rubriken Händelser efter verksamhets-årets utgång.

Årets resultat har också påverkats positivt av ett minskat planerat underhåll som för 2012 uppgick till 381 585 (föregående år 788 179). 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 målning av fönster, byte av gamla radiatorer, tvättmaskiner och avloppsrör.

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).

Resultat efter årets föreslagna fonduttag (381 585) och fondavsättning (2 070 000) uppgår till +2 097 126 (3 785 541 + 381 585 - 2 070 000) vilket kan jämföras med +132 149 (1 543 970 + 788 179 - 2 200 000) för 2012.

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

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat vid årets början	2 989 418
Årets resultat	<u>3 785 541</u>
	6 774 959

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll	-381 585
Överföring till fond för yttre underhåll	2 070 000
Balanserat resultat vid årets slut	<u>5 086 544</u>
	6 774 959

Föreslagen överföring till fond för yttre underhåll följer vår underhållsplan.

Under 2014 kommer planerat underhåll att följa vår underhållsplan. Under året ska vi t.ex. byta ut gamla element, utföra en genomgång av vårt nyckel- och låssystem samt utföra en del rör- och avloppsarbeten.

Som vi informerade om redan i årsredovisning för 2012 kommer vi sannolikt under de närmaste åren tvingas att tidigarelägga (jämfört med underhållsplanen) underhålls-åtgärder avseende våra fasader och tak. Under 2014 kommer vi med hjälp av en konsult att utreda vilka åtgärder som är nödvändiga att åtgärda. 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, men även inför framtida årliga kostnadsökningar på grund av pris- och löneökningar, behöver vi få in mer pengar. Under 2010 - 2012 finansierade vi allmänna kostnadsökningar, planerat och löpande underhåll samt akuta reparationer med egna befintliga medel men utan avgiftshöjningar. Styrelsen beslöt därför under 2012 att tillsvidare införa en årlig återkommande avgiftshöjning med 2 % per år, som nu genomförts 2013 och 2014, för att försöka undvika en stor avgiftsökning av engångskaraktär. Styrelsen kommer givetvis också att fortsätta sitt arbete med att se över och försöka minska våra kostnader.

### **Händelser efter verksamhetsårets utgång**

Styrelsen anlitar från den 17 mars 2014 HSB som förvaltare då vår tidigare förvaltare sade upp sig med omedelbar verkan den 18 februari. Styrelsen accepterade uppsägningen då omständigheter framkommit som omöjliggjorde fortsatt anställning. Omständigheterna är brottslighet av ekonomisk karaktär och detta är polisanmält. Styrelsen vill understryka att brottsligheten *inte* påverkar eller hotar föreningens nuvarande eller framtida ekonomiska ställning och att styrelsen *inte* behöver vidta några åtgärder finansiellt, som att t.ex. låna pengar eller höja årsavgiften, för att säkerställa detta.

### **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.



Org Nr: 702000-6305

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Fredhäll i Stockholm

Org.nr: 702000-6305

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

Handwritten notes in the bottom right corner, including the letters 'SS' and 'ok'.



**HSB Bostadsrättsförening Fredhäll i Stockholm**

		<b>2013-01-01</b>	<b>2012-01-01</b>
		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>24 025 677</b>	<b>23 144 373</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-13 749 297	-14 295 077
Planerat underhåll		-381 585	-788 179
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-1 271 720	-1 422 600
Avskrivningar	Not 3	-2 176 067	-2 113 391
Summa fastighetskostnader		<u>-17 578 669</u>	<u>-18 619 247</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>6 447 008</b>	<b>4 525 126</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	40 592	27 798
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-2 702 059</u>	<u>-3 008 954</u>
Summa finansiella poster		<u>-2 661 467</u>	<u>-2 981 156</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>3 785 541</b>	<b>1 543 970</b>

Handwritten notes: "7/11", "OK", "SS", "ok S"

**HSB Bostadsrättsförening Fredhäll i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	92 631 174	92 921 128
Mark och markanläggningar	Not 7	439 350	439 350
		<u>93 070 524</u>	<u>93 360 478</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>93 071 024</u>	<u>93 360 978</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Bostadsrätter	Not 9	468 801	468 801
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		26 685	17 436
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 972 982	3 359 089
Placeringskonto HSB Stockholm		3 734 667	2 003 205
Övriga fordringar	Not 10	200 093	54 969
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	429 299	395 289
		<u>8 363 726</u>	<u>5 829 989</u>
Kassa och bank	Not 12	591 040	1 184 973
Summa omsättningstillgångar		<u>9 423 566</u>	<u>7 483 763</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>102 494 590</u></b>	<b><u>100 844 740</u></b>

SS H  
G  
D  
S  
d 82

**HSB Bostadsrättsförening Fredhäll i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>	
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser	1 141 184	1 141 184	
Upplåtelseavgifter	6 673 189	6 673 189	
Underhållsfond	6 077 715	4 665 894	
	<u>13 892 088</u>	<u>12 480 267</u>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	2 989 418	2 857 269	
Årets resultat	3 785 541	1 543 970	
	<u>6 774 960</u>	<u>4 401 239</u>	
Summa eget kapital	<u>20 667 048</u>	<u>16 881 506</u>	
<b>Skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	77 026 228	78 248 301
Leverantörsskulder		946 908	920 467
Fond för inre underhåll		374 538	376 833
Övriga skulder	Not 15	46 933	46 944
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	3 432 936	4 370 689
Summa skulder		<u>81 827 543</u>	<u>83 963 234</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>102 494 590</b>	<b>100 844 740</b>
<b>Poster inom linjen</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		90 030 600	90 030 600
Fastighetsinteckningar totalt uttagna		92 384 600	92 384 600
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
Fastigo		24 923	23 473

SS  
af S  
af S

**HSB Bostadsrättsförening Fredhäll i Stockholm**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2013-01-01 2013-12-31</b>	<b>2012-01-01 2012-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	3 785 541	1 543 970
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	2 176 067	2 113 391
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 961 608	3 657 361
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-188 383	326 610
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-913 619	582 945
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 859 607	4 566 916
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-1 886 113	-3 325 870
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 886 113	-3 325 870
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 222 073	-1 467 227
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 222 073	-1 467 227
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 751 421</b>	<b>-226 181</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>6 547 268</b>	<b>6 773 449</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>8 298 688</b>	<b>6 547 268</b>

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

SS R  
G PA SP  
dsc

**HSB Bostadsrättsförening Fredhäll i Stockholm****Redovisningsprinciper m.m.**

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

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 räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och planerat underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

**Avskrivning på byggnader**

Avskrivning sker enligt en rak avskrivningsplan, 0,9 % årligen och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 10-30 år.

**Avskrivning på inventarier**

Helt avskrivna.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

**Inkomstskatt och underskottsavdrag**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter 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 %.

**Övriga bokslutskommentarer****Medelantal anställda**

	Innev. år	Föreg. år
Män	2	2
Kvinnor	1	1
	<u>3</u>	<u>3</u>

**Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Arvoden styrelse	132 000	128 399
Sociala kostnader	19 787	38 717
	<u>151 787</u>	<u>167 116</u>

**Revisorer**

Föreningsvald	11 000	10 700
---------------	--------	--------

**Övriga förtroendevalda/anställda**

Löner och ersättningar	1 368 466	1 366 929
Sociala kostnader	429 972	399 661
Uttagsskatt	166 462	163 726
Pensionskostnader och förpliktelser	156 058	142 356
Övriga personalkostnader	10 980	4 220
	<u>2 131 938</u>	<u>2 076 892</u>

**Totalt**

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

<b>2 294 725</b>	<b>2 254 708</b>
------------------	------------------

SS  
CF  
DA  
AK  
C

**HSB Bostadsrättsförening Fredhäll i Stockholm**

<b>Noter</b>		<b>2013-01-01</b>	<b>2012-01-01</b>
		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter	20 179 242	19 783 315
	Hyror	3 129 191	3 115 916
	Övriga intäkter	935 058	415 332
	Bruttoomsättning	<u>24 243 491</u>	<u>23 314 563</u>
	Avgifts- och hyresbortfall	-217 752	-170 073
	Hyresförluster	-62	-117
		<b>24 025 677</b>	<b>23 144 373</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift</b>		
	Personalkostnader	2 294 725	2 254 708
	Snörenhållning	123 140	757 711
	Städ	650 460	621 315
	Reparationer	619 004	612 746
	El	784 791	769 113
	Uppvärmning	5 625 504	5 783 530
	Vatten	646 088	614 093
	Sophämtning	411 063	376 505
	Fastighetsförsäkring	335 800	327 377
	Kabel-TV	480 521	656 352
	Förvaltningsarvoden	464 398	492 693
	Övriga driftskostnader	1 313 803	1 028 934
		<b>13 749 297</b>	<b>14 295 077</b>
<b>Not 3</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	797 000	797 000
	Om- och tillbyggnad	1 379 067	1 275 206
	Inventarier	0	41 185
		<b>2 176 067</b>	<b>2 113 391</b>
<b>Not 4</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	4 555	9 508
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	31 461	3 205
	Ränteintäkter skattekonto	0	44
	Övriga ränteintäkter	4 577	15 040
		<b>40 592</b>	<b>27 798</b>
<b>Not 5</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	2 701 868	3 008 954
	Övriga räntekostnader	191	0
		<b>2 702 059</b>	<b>3 008 954</b>

SS A  
cr DIT  
d CLA

**HSB Bostadsrättsförening Fredhäll i Stockholm**

<b>Noter</b>		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>			
<b>Not 6</b>	<b>Byggnader och ombyggnader</b>					
	Ingående anskaffningsvärde	118 266 830	114 940 960			
	Årets investeringar	1 886 113	3 325 870			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	120 152 943	118 266 830			
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-25 345 702	-23 273 496			
	Årets avskrivningar	-2 176 067	-2 072 206			
	Utgående avskrivningar	-27 521 769	-25 345 702			
	<b>Bokfört värde</b>	<b>92 631 174</b>	<b>92 921 128</b>			
	<b>Taxeringsvärde</b>					
	Byggnader	265 997 000	261 221 000			
	Mark	314 027 000	355 677 000			
		580 024 000	616 898 000			
<b>Not 7</b>	<b>Mark och markanläggningar</b>					
	Ingående anskaffningsvärde mark	439 350	439 350			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	439 350	439 350			
	<b>Bokfört värde</b>	<b>439 350</b>	<b>439 350</b>			
<b>Not 8</b>	<b>Aktier, andelar och värdepapper</b>					
	Ingående anskaffningsvärde	500	500			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500			
<b>Not 9</b>	<b>Bostadsrätter</b>					
	Lägenhet 423	1 300	1 300			
	Lägenhet 612	467 501	467 501			
		468 801	468 801			
<b>Not 10</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>					
	Skattefordringar	200 091	54 682			
	Skattekonto	2	287			
		<b>200 093</b>	<b>54 969</b>			
<b>Not 11</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
	Kabel tv	122 477	0			
	Fastighetsförsäkring	185 376	335 800			
	El	97 246	47 596			
	Arvode ekonomisk förvaltning	0	5 335			
	Övriga förutbetalda kostnader	24 200	6 558			
		<b>429 299</b>	<b>395 289</b>			
<b>Not 12</b>	<b>Kassa och bank</b>					
	Pluggiro	32 145	58 334			
	Bankkontot Swedbank	558 895	1 126 639			
		<b>591 040</b>	<b>1 184 973</b>			
<b>Not 13</b>	<b>Förändring av eget kapital</b>					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	1 141 184	6 673 189	4 665 894	2 857 269	1 543 970
	Resultatdisp enl. stämmobeslut			1 411 821	132 149	-1 543 970
	Årets resultat					3 785 541
	<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 141 184</b>	<b>6 673 189</b>	<b>6 077 715</b>	<b>2 989 418</b>	<b>3 785 541</b>

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including "SS" and "of S".

**HSB Bostadsrättsförening Fredhäll i Stockholm****Noter** **2013-12-31** **2012-12-31****Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788470696	4,78%	2017-03-15	14 790 000	340 000
SE-Banken Bolån	22679716	3,83%	2014-12-28	16 268 700	182 800
SE-Banken Bolån	22679767	2,37%	2014-02-27	16 588 575	60 940
SE-Banken Bolån	35899480	2,42%	2013-12-18	4 083 748	41 252
SE-Banken Bolån	36038268	2,37%	2014-02-27	4 047 205	40 988
Swedbank	2751466208	3,44%	2015-06-10	21 248 000	576 000
				<b>77 026 228</b>	<b>1 241 980</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

75 784 248

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

70 816 328


**Not 15 Övriga skulder**

Personalens källskatt	28 933	28 944
Depositioner	18 000	18 000
	<b>46 933</b>	<b>46 944</b>

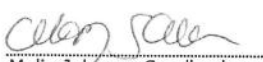
**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	238 908	263 890
Förutbetalda hyror och avgifter	1 850 953	1 887 418
Fjärrvärme	724 892	973 888
Vatten	0	23 648
Snöröjning	0	618 151
Städ	58 455	51 705
Övriga upplupna kostnader	559 728	551 989
	<b>3 432 936</b>	<b>4 370 689</b>

Stockholm, den 11/4 2014
  
 Daniel Holmkvist

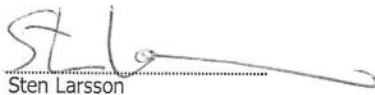
  
 Jesper Lambreus

  
 Lars Sundelind

  
 Malin Johanna Sandbacka

  
 Sami Pulkkinen

  
 Sofia Ståhlspets

  
 Sten Larsson

  
 Ase Johansson-Kristiansen
Vår revisionsberättelse har 9/5 -2014 lämnats beträffande denna årsredovisning

Revisionsberättelsen avviker från standardutformningen.



**Ola Trané**

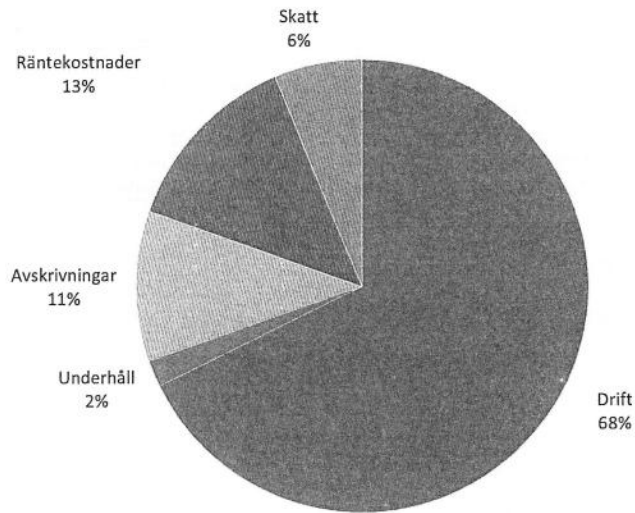
Av föreningen vald revisor

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

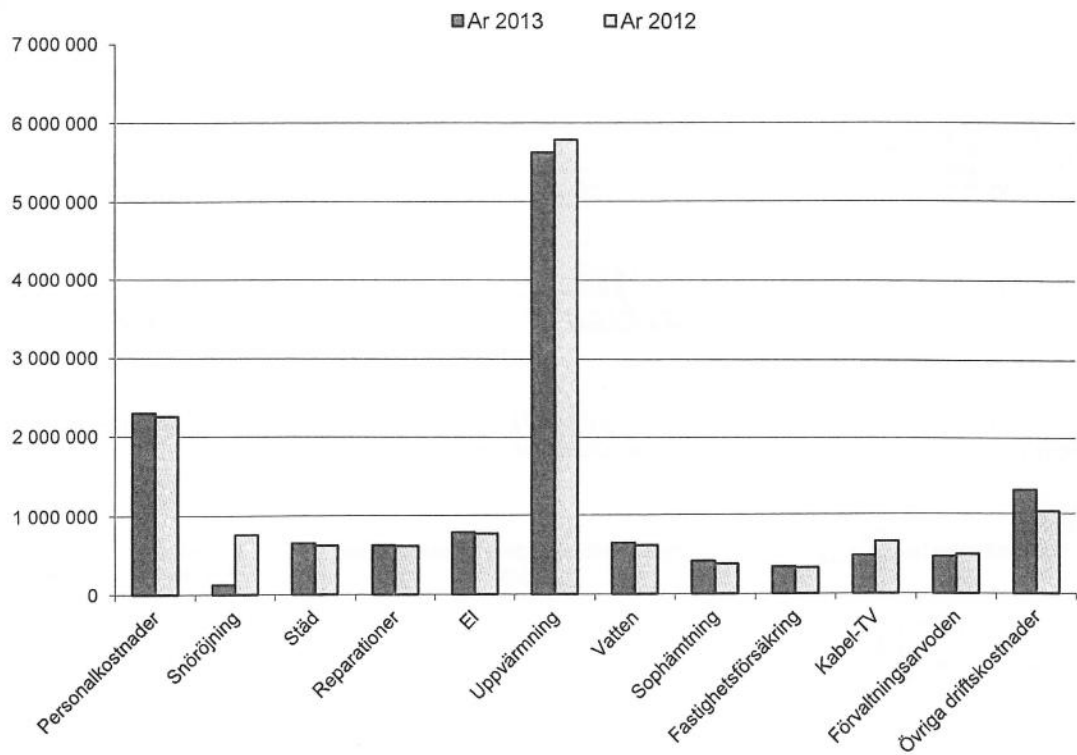


**HSB Bostadsrättsförening Fredhäll i Stockholm**

**Totala kostnader**



**Fördelning driftkostnader**



## 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 år 2013.

#### 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 revisionssed. För revision från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed 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 den 31 december 2013 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 år 2013.

#### 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 revisionssed 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.

#### Upplysningar av särskild betydelse

Som framgår av förvaltningsberättelsen pågår en brottsutredning vars utgång ännu inte är känd. Omständigheterna har inte påverkat våra uttalanden ovan.

#### Övriga upplysningar

Denna revisionsberättelse har inte avgivits enligt föreningens stadgar.

Stockholm den 9 / 5 2014



Fredrik Arvidsson

Av föreningen vald  
revisor



Ola Trané

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
förordnad revisor

# 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 avispecifikation 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.

