



Org Nr: 702000-6305

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Fredhäll i Stockholm

Org.nr: 702000-6305

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2012-01-01 - 2012-12-31

Handwritten signatures in blue ink, including initials like 'Ula', 'PA', and 'AK'.

ÅRSREDOVISNING

HSB: s Bostadsrättsförening Fredhäll i Stockholm

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening Fredhäll i Stockholm får härmed avge redovisning för föreningens verksamhetsår 2012-01-01 – 2012-12-31.

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 950 (942) medlemmar.

Under året har 126 (93) lägenhetsöverlåtelse skett.

() = Föregående verksamhetsår

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Caroline Waldheim	Ordförande
Jesper Lambréus	Vice ordförande
Sten Larsson	Sekreterare
Lars Sundelind	Ekonomi
Daniel Holmkvist	Miljö
Linda Kron Dahl	Teknik
Magnus Keijser	Information
Anna Karlsson	Sekreterare
Åse Johansson-Kristiansen	Utsedd av HSB Stockholm

Suppleanter har varit:

Styrbjörn Wegler	Underhåll
Ingrid Nordberg	Suppleant
Jean Ekdahl	Utsedd av HSB Stockholm

Följande ledamöter är i tur att avgår vid kommande ordinarie föreningsstämma:

Linda Kron Dahl	Ordinarie
Lars Sundelind	Ordinarie
Magnus Keijser	Ordinarie
Sten Larsson	Ordinarie
Ingrid Nordberg	Suppleant
Styrbjörn Wegler	Suppleant

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Jesper Lambreus, Lars Sundelind och Caroline Waldheim, 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 2012-03-25 på Studio Tranan. 39 röstberättigade medlemmar var representerade.

Anställda

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

Förvaltare har varit Homeira Razavian. I november månad hölls en halvdagskonferens 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. För några av föreningens lokaler har omförhandling skett 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 medlemmar information till de cirka 500 medlemmar som har internet, men där kan även mäklare och hugade spekulanter hämta information om föreningen. På webbplatsen kan medlemmarna också boka tvättstuga och föreningens gemensamma lokaler.

Städdag

Vi hade städdag den 12 maj. De cirka 30-talet medlemmar som deltog sopade, städade och bar skräp från vindar som andra medlemmar lämnat ifrån sig.

Gästlägenhet

Under 2012 bokades 164 dygn i gästlägenheten mot 152 under 2011.

Vattenskador/Skador

Föreningen har haft två omfattande vattenskador
Utöver ovannämnda skador hade föreningen problem med ett antal små läckage från tak som åtgärdades.

Underhåll**Relining av köksstammar**

Under 2012 relinades alla köksstammar på Purpur2. Alla köksstammar på Purpur1 kommer att relinas under 2013.

Fönster

Fönster på Skogslandet 2 målades om utvändigt under 2012. De fönstren (ca 20 lägenheter) som inte målades om i hela föreningen kommer att målas om under våren 2013.

Portar

Under 2012 bytes 13 st portar och därmed är samtliga portar utbytta.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

OVK besiktning är utförd och arbetet med att åtgärda brister kommer att fortsätta under 2013 .

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 på totalt 7 714 MWh, varav 524 MWh var el och 7 190 MWh fjärrvärme. Eftersom fjärrvärmeförbrukningen kraftigt påverkas av om det blir en kall eller varm vinter korrigeras denna med SMHI:s Energiindex, som jämför aktuellt år med statistik från de senaste 30 åren. 2009 var ett mildt 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.

År	# år	PLANERAD FÖRBRUKNING [MWh]				FAKTISK FÖRBRUKNING [MWh]					
		El	Värme Korr.	Mål- förbrukn. Korr.	Målförä ndring	El	Värme	Faktisk förbr.	SMHI Energi- index	Normal års- korr. förbr.	Korr. förändri ng
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 %						
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 %						

Boendes el- och gasförbrukning räknas inte in, då den inte kan påverkas av föreningen.

Ekonomi

Årets resultat för verksamhetsåret 2012 uppgår till 1 543 970 kronor (överskott) vilket är en minskning jämfört med föregående års resultat 2 676 016 kronor (överskott)

Årets lägre resultat har olika orsaker. Huvudorsakerna är högre kostnader för drift. Som framgår av not 2 (drift) redovisar föreningen högre kostnader för snörenhållning och uppvärmning vilket beror på en strängare vinter i slutet av 2012 jämfört med 2011. Föreningen redovisar även högre driftkostnader avseende personal (ökade löner, sociala avgifter och övertid), städ (prisökning samt utökad städuppdrag), fastighetsförsäkring (premiehöjning), kabel-TV (prisökning) och övriga driftskostnader (ej budgeterat, tvingande byte av en gasservice i samband med moderniseringen av Stockholms gasledning)

Samtidigt redovisar föreningen minskade driftskostnader jämfört med föregående år (se not 2) och jämfört med budget när de gäller reparationer, skador och självrisker, el (på grund av lägre elpris), vatten, sophämtning, och förvaltningsarvoden.

Årets resultat har också påverkats positivt av ett minskat planerat underhåll som för 2012 uppgick till 788 179 (föregående år 1 130 105). 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 främst målning av fönster samt byte av gamla element.

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 (788 179) och fondavsättning (2 200 000) uppgår till +132 149 (1 543 970 + 788 179 - 2 200 000) vilket kan jämföras med + 1 127 121 för 2011.

Styrelsen beslöt redan 2009 (efter avstämning med BoRevision) att den pågående 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	2 857 269
Årets resultat	1 543 970
Totalt balanserat resultat	4 401 239

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll	-788 179
Överföring till fond för yttre underhåll	2 200 000
Balanserat resultat vid årets slut	2 989 418
	4 401 239

Föreslagen överföring till fond för yttre underhåll följer vår underhållsplan.

Påbörjat verksamhetsår 2013

Under 2013 kommer planerat underhåll att följa vår underhållsplan. Under året ska vi t.ex. åtgärda smidesräcken utomhus, byta ut gamla element samt utföra en del rör- och avloppsarbeten. Vi kommer även att fortsätta med reliningen av våra köksstammar under 2013. Dessa åtgärder är nödvändiga och klassificeras som tidigare nämnts som en investering.

Föreningen höjde avgiften från och med den 1 januari 2013 med 2 % vilket vi informerade om 2012-06-30. Föreningen har inte höjt avgiften sedan april 2009 trots återkommande kostnadsökningar på grund av pris- och löneökningar. Under de senaste åren har vi finansierat vårt planerade och löpande underhåll samt akuta reparationer med egna, befintliga medel.

Vi kommer dock under de närmaste åren tvingas att tidigarelägga (jämfört med underhållsplanen) underhållsåtgärder avseende våra fasader och tak. Dessa åtgärder är omfattande och absolut nödvändiga (i några fall akuta) samt 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. Styrelsen har därför beslutat att tillsvidare införa en årlig återkommande

avgiftshöjning med 2 % per år 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.

Slutord

Nu är ytterligare ett år i Brf Fredhälls historia till ända. Året har inte varit de stora projektens år, men underhållsarbetet i föreningen har fortsatt för att våra fastigheter ska fortsätta vara i gott skick. Under året har reliningen av köksstammarna fortsatt och vi kan se slutet på den insatsen under 2013. Under 2012 har vi också bytt alla kvarvarande portar och nu har alla våra portar nya fina ekdörrar som ska hålla lång tid framöver. I slutet av året kom så till slut vintern och med den snön. De stora förhoppningarna vi hade kring låga kostnader för snöröjning och skottning blev mer verklighetsförankrade och realistiska. Arbetet med att renovera vår populära bastu tog också fart under årets sista månader och med facit i hand kan vi konstatera att den stod klar för användning igen några veckor in på det nya året. Under 2013 väntar nya utmaningar och kanske ett och annat större projekt. Såväl tak som fasader ärt föremål för granskning och vid behov kommer vi givetvis ta höjd för de nödvändiga renoveringarna, inte minst ekonomiskt.

Till slut ett stort tack till vår personal, till de medlemmar som deltar i föreningens arbete och till er som kommer med goda råd och tips till styrelsen och engagerar er för föreningens bästa!





Org Nr: 702000-6305

HSB Bostadsrättsförening Fredhäll i Stockholm

Resultaträkning		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Nettoomsättning	Not 1	23 144 373	22 987 928
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-14 295 077	-12 796 171
Planerat underhåll		-788 179	-1 130 105
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-1 422 600	-1 372 956
Avskrivningar	Not 3	-2 113 391	-2 127 380
Summa fastighetskostnader		-18 619 247	-17 426 612
Bruttoresultat		4 525 126	5 561 317
Jämförelsestörande poster	Not 4	0	-1 200
Rörelseresultat		4 525 126	5 560 117
Finansiella poster			
Räntetäckter och liknande resultatposter	Not 5	27 798	21 475
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-3 008 954	-2 951 173
Summa finansiella poster		-2 981 156	-2 929 698
Resultat efter finansiella poster		1 543 970	2 630 419
Inkomstskatt	Not 7	0	45 597
Årets resultat		1 543 970	2 676 016

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AK", "NS", "FAS", and other illegible marks.

**HSB Bostadsrättsförening Fredhäll i Stockholm****Balansräkning****2012-12-31****2011-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 8 92 921 128 91 667 464

Mark och markanläggningar

Not 9 439 350 439 350

Inventarier

Not 10 0 41 185

93 360 478 92 147 999*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 11 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

93 360 978 92 148 499**Omsättningstillgångar**

Bostadsrätter

Not 12 468 801 468 801

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

17 436 18 103

Avräkningskonto HSB Stockholm

3 359 089 4 303 810

Placeringskonto HSB Stockholm

2 003 205 0

Övriga fordringar

Not 13 54 969 85 490

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 14 395 289 690 711

5 829 989 5 098 114

Kassa och bank

Not 15 1 184 973 2 469 639

Summa omsättningstillgångar

7 483 763 8 036 554**Summa tillgångar**

100 844 740 100 185 053

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like 'Me', 'AK', 'CW', 'FA', and 'SK'.



Org Nr: 702000-6305

HSB Bostadsrättsförening Fredhäll i Stockholm**Balansräkning****2012-12-31****2011-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 16

Bundet eget kapital

Insatser

1 141 184

1 141 184

Upplåtelseavgifter

6 673 189

6 673 189

Underhållsfond

4 665 894

3 116 999

12 480 267

10 931 372*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

2 857 269

1 730 148

Årets resultat

1 543 970

2 676 016

4 401 239

4 406 164

Summa eget kapital

16 881 506

15 337 536**Skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 17

78 248 301

79 715 528

Leverantörsskulder

920 467

1 156 176

Fond för inre underhåll

376 833

379 577

Övriga skulder

Not 18

46 944

44 410

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

4 370 689

3 551 826

Summa skulder

83 963 234

84 847 517**Summa eget kapital och skulder**

100 844 740

100 185 053**Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

90 030 600

90 030 600

Fastighetsinteckningar totalt uttagna

92 384 600

92 384 600

Ansvarsförbindelser

Fastigo

23 473

28 257

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like 'AK', 'CW', 'Wd', 'FASL', and '95'.

**HSB Bostadsrättsförening Fredhäll i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 543 970	2 630 419
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 113 391	2 127 380
Inkomstskatt	0	45 597
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 657 361</u>	<u>4 803 396</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	1 200
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	326 610	-111 667
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>582 945</u>	<u>-746 074</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 566 916	3 946 855
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-3 325 870</u>	<u>-2 313 868</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-3 325 870	-2 313 868
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 467 227	-1 512 932
Inbetalda insatser	<u>0</u>	<u>1 800 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 467 227	287 068
Årets kassaflöde	-226 181	1 920 055
Likvida medel vid årets början	6 773 449	4 853 394
Likvida medel vid årets slut	6 547 268	6 773 449

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto samt placeringskonto hos HSB Stockholm i de likvida medlen.

Handwritten notes and signatures:
AM
FA
SL
FA
SL
FA
SL



Org Nr: 702000-6305

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.

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

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd 10 år.

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 % från den 1 januari 2013.

Övriga bokslutskommentarer

Medelantal anställda

Män
Kvinnor

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

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Arvoden styrelse
Sociala kostnader

2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
128 399	127 202
38 717	38 347
<u>167 116</u>	<u>165 549</u>

Revisorer

Föreningsvald

10 700 10 600

Övriga förtroendevalda/anställda

Löner och ersättningar
Sociala kostnader
Uttagsskatt
Pensionskostnader och förpliktelser
Övriga personalkostnader

1 366 929	1 232 494
399 661	376 034
163 726	158 534
142 356	128 470
4 220	12 227
<u>2 076 892</u>	<u>1 907 758</u>

Totalt

2 254 708 2 083 908

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like AK, AN, AS, SW, and PAGA.



HSB Bostadsrättsförening Fredhäll i Stockholm

Noter	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	19 783 315	19 753 620
Hyror	3 115 916	3 030 413
Övriga intäkter	415 332	376 267
Bruttoomsättning	<u>23 314 563</u>	<u>23 160 300</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-170 073	-172 206
Hyresförluster	-117	-166
	<u>23 144 373</u>	<u>22 987 928</u>
Not 2 Drift		
Personalkostnader	2 254 708	2 083 908
Snörenhållning	757 711	137 951
Städ	621 315	572 400
Reparationer	501 941	573 846
Skador och självrisker	110 805	151 342
El	769 113	847 224
Uppvärmning	5 783 530	5 168 874
Vatten	614 093	653 974
Sophämtning	376 505	377 210
Fastighetsförsäkring	327 377	284 811
Kabel-TV	656 352	645 375
Förvaltningsarvoden	492 693	514 532
Övriga driftskostnader	1 028 934	784 724
	<u>14 295 077</u>	<u>12 796 171</u>
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	797 000	797 000
Om- och tillbyggnad	1 275 206	1 258 623
Inventarier	41 185	71 757
	<u>2 113 391</u>	<u>2 127 380</u>
Not 4 Jämförelsestörande poster		
Enligt stämmobeslut dödad bostadsrätt 234	0	1 200
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	9 508	7 347
Ränteintäkter HSB placeringskonto	3 205	0
Ränteintäkter skattekonto	44	810
Övriga ränteintäkter	15 040	13 318
	<u>27 798</u>	<u>21 475</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	<u>3 008 954</u>	<u>2 951 173</u>
	3 008 954	2 951 173
Not 8 Inkomstskatt		
Återbetalning av inkomstskatt för taxeringsåren 2008, 2009 och 2010	0	45 597

Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like AN, CW, and others.

**HSB Bostadsrättsförening Fredhäll i Stockholm**

Noter	2012-12-31	2011-12-31
Not 8 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	114 940 960	112 627 092
Årets investeringar	3 325 870	2 313 868
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>118 266 830</u>	<u>114 940 960</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-23 273 496	-21 217 873
Årets avskrivningar	-2 072 206	-2 055 623
Utgående avskrivningar	<u>-25 345 702</u>	<u>-23 273 496</u>
Bokfört värde	92 921 128	91 667 464
Taxeringsvärde		
Byggnader	261 221 000	261 221 000
Mark	<u>355 677 000</u>	<u>355 677 000</u>
	616 898 000	616 898 000
Not 9 Mark och markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde mark	439 350	439 350
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>439 350</u>	<u>439 350</u>
Bokfört värde	439 350	439 350
Not 10 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	948 696	948 696
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>948 696</u>	<u>948 696</u>
Ingående avskrivningar	-907 511	-835 754
Årets avskrivningar	-41 185	-71 757
Utgående avskrivningar	<u>-948 696</u>	<u>-907 511</u>
Bokfört värde	0	41 185
Not 11 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde (<i>Andel HSB Stockholm</i>)	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>500</u>	<u>500</u>
Not 12 Bostadsrätter		
423	1 300	1 300
612	<u>467 501</u>	<u>467 501</u>
	468 801	468 801
Not 13 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattefordringar	54 682	85 490
Skattekonto	287	0
	<u>54 969</u>	<u>85 490</u>
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Kabel tv	0	164 088
Fastighetsförsäkring	335 800	327 377
El	47 596	104 000
Arvode ekonomisk förvaltning	5 335	88 658
Övrigt	<u>6 558</u>	<u>6 588</u>
	395 289	690 711

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like 'AK', 'AN', 'VS', 'FIA', and 'OK'.



HSB Bostadsrättsförening Fredhäll i Stockholm

Noter		2012-12-31	2011-12-31			
Not 15	Kassa och bank					
	Plusgiro	58 334	16 199			
	Bankkonot Swedbank	1 126 639	2 453 440			
		1 184 973	2 469 639			
Not 16	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	1 141 184	6 673 189	3 116 999	1 730 148	2 676 016
	Vinstdisp enl. stämmobeslut			1 548 895	1 127 121	-2 676 016
	Årets resultat					1 543 970
	Belopp vid årets slut	1 141 184	6 673 189	4 665 894	2 857 269	1 543 970
Not 17	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea Hypotek	39788470696	4,78%	2017-03-15	15 130 000	340 000
	SE-Banken Bolån	22679716	3,83%	2014-12-28	16 451 500	182 800
	SE-Banken Bolån	22679767	2,80%	2013-03-21 *	16 619 045	60 940
	SE-Banken Bolån	35899480	2,50%	2013-03-20 *	4 125 000	0
	Stadshypotek	283160	3,47%	2013-02-05 *	290 614	2 996
	Stadshypotek	283161	3,47%	2013-02-05 *	379 508	3 912
	Stadshypotek	283162	3,47%	2013-02-05 *	1 737 188	17 908
	Stadshypotek	283164	3,47%	2013-02-05 *	358 220	3 692
	Stadshypotek	283165	3,47%	2013-02-05 *	440 508	4 540
	Stadshypotek	283170	3,47%	2013-02-05 *	236 872	2 444
	Stadshypotek	283171	3,47%	2013-02-05 *	655 846	6 760
	Swedbank	2751466208	3,44%	2015-06-10	21 824 000	576 000
					78 248 301	1 201 992
	* 3-månaders räntebindning					
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					77 046 309
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					72 238 341
Not 18	Övriga skulder					
	Personalens källskatt				28 944	26 410
	Depositioner				18 000	18 000
					46 944	44 410
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				263 890	295 172
	Förutbetalda hyror och avgifter				1 887 418	1 996 111
	Fjärrvärme				973 888	648 560
	Vatten				23 648	38 345
	Snöröjning				618 151	0
	Städ				51 705	44 800
	Övrigt				551 989	528 838
					4 370 689	3 551 826

Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like AK, CN, PA, and others, along with some illegible scribbles.



HSB Bostadsrättsförening Fredhäll i Stockholm

Noter

2012-12-31 2011-12-31

Stockholm, den 13/2-13

Caroline Waldheim

Anna Karlsson

Daniel Holmkvist

Jesper Lambreus

Lars Sundelind

Linda Kron Dahl

Magnus Keijser

Sten Larsson

Åse Johansson-Kristiansen

Vår revisionsberättelse har 201303-07 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Joakim Mattsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Fredhäll i Stockholm för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

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.

Revisorers ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. För revisorn 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 2012-12-31 och av dess finansiella resultat 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 Bostadsrättsförening Fredhäll i Stockholm för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

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.

Revisorers 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 bostadsrättslagen, 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 7/3-2013



Av föreningen vald
revisor

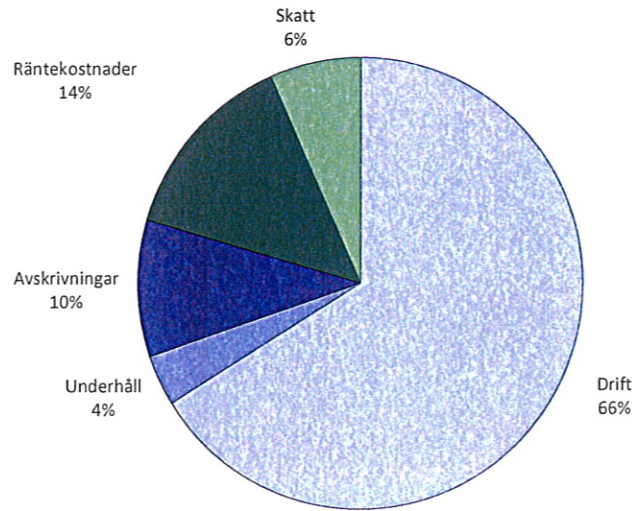

Joakim Mattsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor



HSB Bostadsrättsförening Fredhäll i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

