



HSB BRF FREDHÄLL ÅRSREDOVISNING 2017



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 Fredhäll i Stockholm

Org. Nr 702000–6305

avger härmed årsredovisning för föreningens verksamhet
under räkenskapsåret

2017-01-01 – 2017-12-31



ÅRSREDOVISNING

HSB: s Bostadsrättsförening Fredhäll i Stockholm

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening Fredhäll i Stockholm får härmed avge redovisning för föreningens verksamhetsår 2017-01-01 – 2017-12-31.

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 788 med bostadsrätt och en med hyresrätt.

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

Medlemmar

Föreningen har 1023 (937) medlemmar.

Under året har 129 (134) lägenhetsöverlåtelser skett.

() = Föregående verksamhetsår

Styrelse

Styrelsen har fram till föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Sten Larsson, Ordförande

Emelie Linheden, Information

Cathrine Karlsson, Fastighet & Underhåll

Joakim Swahn, vice ordförande / Ekonomi

Viktoria Daltin, Avtal

Alfons Culafic, Fastighet & Underhåll

Åse Johansson-Kristiansen Utsedd av HSB Stockholm

Suppleanter har varit:

Annelie Rönnkvist, Avtal

Oscar Strömberg, Teknik

Elin Stuckey Lundgren, Sekr & Kommersiella lokaler

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Sten Larsson, Ordförande

Emelie Linheden, Information

Cathrine Karlsson, Fastighet & Underhåll

Joakim Swahn, Ekonomi

Viktoria Daltin, Vice Ordf/Avtal


Alfons Culafic, Fastighet & Underhåll

Lars Lind, Energiförvaltning/Avtal

Olov Richardsson, Kommersiella lokaler

Åse Johansson-Kristiansen Utsedd av HSB Stockholm

Suppleanter har varit:

Natalie Tell, Sekr/Avtal 

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

Emelie Linheden	Ordinarie
Sten Larsson	Ordinarie
Cathrine Karlsson	Ordinarie
Alfons Culafic	Ordinarie
Viktoria Daltin	Ordinarie
Natalie Tell	Suppleant

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Sten Larsson, Emelie Linheden, Joakim Swahn och Viktoria Daltin, två i förening, det vill säga två av de uppräknade personerna tecknar firman tillsammans.

Revisorer

Revisorer har varit Sara Golibari, ordinarie, och Nina Johannesson, suppleant, valda av föreningen, samt Bo Revision Revisionsbyrå.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Lars Sundelind, sammankallande och Henrik Bergfeldt.

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 12 protokollförda sammanträden och ett internat då styrelsen planerade årets verksamhet.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-23 i HSB:s lokaler på Flemminggatan; 42 röstberättigade medlemmar var representerade.

Anställda

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Arvoden och löner

Arvoden och ersättningar till förtroendevalda framgår av resultaträkningen.


Förvaltning & Fastighetsskötsel

Föreningens tekniska förvaltning och fastighetsskötsel har under 2017 skötts av Riksbyggen. Den ekonomiska förvaltningen hanterades av HSB Stockholm t.o.m. den 31 mars. Fr.o.m. 1 april tog Fastighetsägarna Service över som leverantör av ekonomisk förvaltning efter genomförd upphandling.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes inte under 2017. De av föreningens lokalhyresgäster som har indexreglerade kontrakt fick vidkännas en marginell höjning under året.

Medlemsinformation

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. Styrelsen driver även en Facebookgrupp; Brf Fredhäll-Information som har drygt 400 medlemmar. 

Städdag

Vi hade städdag den 20:e maj och en den 14:e oktober. Då deltog ett antal medlemmar som sopade, städade och bar skräp från vindar och andra utrymmen. I samband med höstens städdag arrangerades även en cykelrensning bland övergivna cyklar.

Stadgar

Föreningen har inte haft några stadgeändringar under 2017.

Förvaltningskontor

Föreningens förvaltningskontor ligger på Ernst Ahlgrens väg 5. Där arbetar fastighetsskötarna Anders & Roger samt den tekniske förvaltaren Ted. De har öppet för medlemmar tisdag och torsdag morgon kl. 7.30-8.00. Vid övriga tider hänvisas till Riksbyggen Dag & Natt 0771-860 860.

Större projekt & reoveringar

Balkonger, tak, fasader och fönster

Under våren 2016 kontrakterades en projektledare att genomföra en upphandling kring reovering av tak, fasad, fönster och balkonger för Skogslandet 2 (med option på övriga fastigheter) samt att följa upp och driva det projekt som upphandlingen mynnade ut i. I juni samma år kontrakterades SEHED att utföra reoveringen som totalentreprenad. I juli inleddes reoveringen av Skogslandet 2 som blev klart i januari 2017. Efter utvärdering utlöstes optionen för övriga fastigheter och under Q1 2017 startade reoveringen av Brilljantsmycket 3, 4 och Skogslandet 1, 3. Dessa avslutas i januari 2018. Under Q1 2018 startar reoveringen av de två sista fastigheterna i föreningen (Purpur 1 och 2).

Kommersiella lokaler

Styrelsen har under 2017 skrivit avtal med en ny hyresgäst för gamla biograf Tranan som är föreningens största lokal (drygt 600 kvm) med beräknad inflytt Q1 2018. Lokalen har varit i mycket dåligt skick och omfattande rivning och ombyggnad har behövts genomföras för att få lokalen i uthyrbart skick. Alla de potentiella hyresgäster man förhandlat med har även velat hyra föreningens miljörum tillsammans med Tranan. På grund av detta (ekonomiska skäl) samt utvärdering av föreningens återvinningsarbete i allmänhet togs beslut att hyra ut miljörummet tillsammans med Tranan.

Under 2017 har även mycket tid lagts på att se över hur föreningen kan optimera arbetet med kommersiella lokaler för att optimera intäkterna till föreningen. Detta arbete kommer fortsätta under 2018.

Tvättstugor

Den strategi som sattes upp för maskinparken 2015- reparation och inköp av nya maskiner har under 2017 setts över. Många maskiner är gamla och föreningen har höga reparationskostnader. Styrelsen har under 2017 utarbetat ett förslag/riktlinje på hur man bör hantera maskinparken framöver. Detta förslag lämnas till nästkommande styrelse att realisera.

Energiprojektet

I enlighet med stämmobeslutet våren 2010 har föreningen satt som mål att under de kommande 10 åren minska föreningens energiförbrukning med 20 % jämfört med 2009. För att kunna göra en korrekt jämförelse, görs en normalårskorrektion av värmeförbrukningen. Av tabellen nedan framgår att vi nu har sänkt energiförbrukningen med 16% jämfört med 2009, vilket är helt enligt det uppsatta målet.

Styrelsen räknar med att kunna fortsätta sänka energin bl a genom den förbättrade fönsterisolering som vi åstadkommer när vi reoverar husen. Vi har under året gjort en energikartläggning för att utreda vilka ytterligare åtgärder som skulle kunna vara aktuella och vi deltar aktivt i pilotprojektet



Målstyrd Energiförvaltning, som är initierad av Energirådgivningen i Stockholm Stad i samarbete med Energimyndigheten.

År	# år	PLANERAD FÖRBRUKNING [MWh]				FAKTISK FÖRBRUKNING [MWh]					
		El	Värme Korr.	Mål- förbrukn . Korr.	Målf öränd ring	El	Värme	Faktisk förbr.	Energi- index	Norma lårs- korr. förbr.	Korr. förändr ing
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 %	521	6 209	6 729	86%	7741	-6,2%
2016	7 år	451	6 649	7 099	-14 %	562	6551	7113	102%	6979	-15%
2017	8 år	440	6 494	6 934	-16 %	544	6552	7096	103%	6919	-16%
2018	9 år	430	6 340	6 769	-18 %						
2019	10 år	419	6 185	6 604	-20 %						

Föreningens hyresrätt

Föreningens enda hyresrätt har återtagits under 2017 och denna planeras att bli bostadsrätt och säljas under 2018 för att få intäkter till föreningen.

Återvinningsstation/källsortering

I samband med uthyrning av Tranan och föreningens miljörum har ny återvinningsstation/källsortering planerats. 2018-01-10 öppnade föreningens nya källsorteringslösning. Den nya lösningen består av sammanlagt 10 nedgrävda behållare (typ Molok) längs Adlerbethsgatan. Den nya källsorteringslösningen tar kartong/pappersförpackningar, tidningar, plast, glas (färgat och ofärgat), metall och matavfall. Att återvinna matavfall var en motion på årsstämman 2015 och det är nu något styrelsen kan förverkliga.

Det pågår ett kontinuerligt arbete att, tillsammans med olika partners, trimma in den nya lösningen. De nya stationerna kommer även kompletteras med att föreningen tar hit containrar ett antal gånger per år för att underlätta för medlemmarna att slänga sitt grovavfall. Det första tillfället 7-8 april 2018.

Städning

Styrelsen har upphandlat nytt städbolag till föreningens fastigheter fr.o.m. 2017-09-01. Det nya städbolaget heter Städpoolen och valdes utifrån kriterierna kvalitet och pris.

Ekonomi

Årets resultat för verksamhetsåret 2017 uppgår till 4 173 116 kronor (överskott) vilket är en marginell ökning jämfört med föregående års resultat (4 110 676 kronor). Årets ökade resultat har flera olika orsaker, men två tydligt bidragande poster är ökade lokalintäkter samt minskade räntekostnader. *ns*

Flerårsöversikt

Nedan presenteras flerårsöversikten. Presenterade nyckeltal ska inte ses som exakta sanningar då föreningens bostads- och lokalytor förändras lite mellan åren (t.ex. i samband med vindsombyggnad, eller om nya outnyttjade lokaler omvandlas). Detta gör t.ex. att det ser ut som att årsavgiften sjunkit 2017 jämfört med 2016, vilket inte stämmer. Årsavgiften är densamma som föregående år. Flerårsöversikten syftar snarare till att ge en upplysning om hur föreningen ligger till ekonomiskt utifrån ett antal nyckeltal över en längre tidsperiod. Olika jämförelsesidor har olika definitioner på detta nyckeltal, varför man behöver vara vaksam på definitionen.

Ett kontinuerligt arbete pågår tillsammans med Fastighetsägarna och Riksbyggen med att se över föreningens ytor, bl.a. för att nyckeltalen presenterade i flerårsöversikten ska bli säkrare.

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	25 190	24 857	24 583	24 441	24 026
Resultat, tkr	4 173	4 111	3 056	2 879	3 786
Årsavgift, kr/kvm*	630	639	639	639	627
Drift, kr/kvm**	418	456	456	417	433
Belåning_1, kr/kvm***	3 147	2 336	2 346	2 386	2 425
Belåning_2, kr/kvm****	2 746	-	-	-	-
Soliditet, %*****	23,5	27,0	24,9	22,5	20,1

*Årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (bredband, försäkring etc.).

**Drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive kostnader för planerat underhåll.

***Belåning_1, kr/kvm, är totala långfristiga skulder fördelade på kvm-ytan för bostäder

****Belåning_2, kr/kvm, är totala långfristiga skulder fördelade på kvm-ytan för bostäder och lokaler

*****Soliditet är summa Eget kapital delat på Tillgångar

Disposition av årets resultat

Akkumulerat resultat:

Balanserat resultat (ingående)	8 147 178
Årets resultat	<u>4 173 116</u>
	12 320 294

Avsättning/ uttag underhållsfonden:

Reservering till underhållsfond*	3 949 000
I anspråkstagande av underhållsfond	-296 714
Balanserat resultat (utgående)	<u>8 668 008</u>
	12 320 294

*avser av Riksbyggen rekommenderad årlig fondavsättning på 30 års sikt

Nedan följer kommentarer till de redovisade siffrorna i efterföljande resultat- och balansräkning. Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. Avsättningarna till fonden för yttre underhåll följer föreningens underhållsplan.

Föreningen har under året bytt ekonomisk förvaltare, från HSB till Fastighetsägarna. Detta påverkar utseende och uppställningen av årsredovisningen samt jämförelserna mot föregående år.

Nettoomsättning

Föreningens nettoomsättning har ökat med drygt 330 000 kronor gentemot föregående år. Ökningen beror huvudsakligen på att de omförhandlingar av lokalhyror som genomfördes under 2015 och 2016 då s.k. hyrestrappor (där hyran höjs i steg under flera år) infördes och nu ger effekt. Samtidigt har föreningens enskilt största lokal (Tranan) varit outhyrd under året, vilket medfört att hyresintäkterna hade kunnat vara ännu större. Även en av föreningens större lokaler upplåts för närvarande åt SEHED som omklädning etc. under pågående renoveringsprojekt, så även här finns latenta hyresintäkter. Under andra halvan av 2017 skrev föreningen kontrakt med Kosmonaut som ny hyresgäst i Tranan med inflyttning i februari 2018. Det är därför styrelsens förväntan att föreningens intäkter kommer öka ytterligare nästkommande år. Styrelsen har även vidtagit de första stegen för att tillse att den lokal SEHED idag disponerar ska kunna hyras ut så fort SEHED lämnar.

Rörelsens kostnader, övergripande

Som framgår av resultaträkningen (man behöver räkna lite själv) har föreningen totalt sett haft högre rörelsekostnader 2017 jämfört med 2016. År 2017 var kostnaderna 19 643 372 kronor jämfört med 19 267 845 kronor året innan. Dock varierar det tydligt mellan olika kostnadsposter.

Driftskostnader

Avseende "driftskostnader" redovisar föreningen ökade kostnader med ca 620 000 kr jämfört föregående år. Granskas närmare de olika delposter som ingår framgår att det finns betydande skillnader avseende olika delposter (not 3).

Flertalet skillnader förklaras av hur HSB och Fastighetsägarna bokfört olika poster. Exempelvis behöver delposterna "Fastighetsskötsel" och "Städning" ses tillsammans för att kunna jämföras med föregående år. Samtidigt är det inte tydligt om även kostnader för "Trädgårdsskötsel" respektive "Snöröjning" inryms under posten "Fastighetsskötsel" under föregående år.

Avseende de s.k. taxebundna kostnaderna (el, uppvärmning, vatten och sophantering) ligger dessa totalt sett något högre jämfört med föregående år, 7 755 084 kr för 2017 jämfört med 7 702 334 kr för 2016. Uppvärmning och el har minskat jämfört med föregående år, medan kostnaderna för vatten och sophämtning har ökat. Kostnadsökningen avseende sophanteringen beror huvudsakligen på kostnader för grovsophantering, samt hanteringen av farligt avfall. Notera att dessa taxebundna kostnader utgör närmare 50 % av de totala driftskostnaderna.

Föreningen redovisar något högre kostnader (1 009 850 kr) för reparationer (löpande underhåll) jämfört med föregående år (953 356 kr). De stora utgiftsposterna har under året varit i samband med vattensador, tvättstugor, samt inspektion av föreningens stammar för att kontrollera dess skick och status. Kostnaderna för tvättstugorna är, som konstaterades i förra årsredovisningen, fortsatt hög, vilket gör det fortsatt angeläget att arbeta med denna fråga under 2018. 

Övriga externa kostnader

Avseende föreningens övriga externa kostnader, är dessa ca 30 000 kr högre jämfört med 2016. De största skillnaderna inom denna kostnadspost är att föreningen haft större kostnader avseende jurister och konsultstöd (jämfört med föregående år), vilket främst är att hänföra till renoveringen av Tranan samt det pågående renoveringsprojektet (not 4).

Planerat underhåll

Kostnader för planerat underhåll, 296 714 kr, har ökat betydligt år 2017 jämfört med 2016, vilket är ganska naturligt då det i princip var obefintligt föregående år (846 kr). Stor del av det planerade underhållet omfattas dock fortsatt av det pågående renoveringsprojektet. Efter genomfört renoveringsprojekt görs en ny översyn av föreningens hus och en reviderad underhållsplan tas fram utifrån de nya förutsättningarna samt den underhållsplan som Riksbyggen upprättade under 2016.

Personalkostnader och arvoden

Föreningens kostnader för personal etc. (not 5) har försvunnit 2017 jämfört med 2016, vilket beror på att föreningen inte längre har heltidsanställda personal i och med förvaltningsavtalet med Riksbyggen. Dessa personalkostnader återfinns numera inom Driftkostnaderna.

Räntekostnader

Räntekostnaderna är ca 120 000 kronor lägre jämfört med föregående år, detta samtidigt som föreningens lån *ökat* med ca 29 Mkr (se bl.a. not 10).

Under året har de två lånen i SEB omförhandlats och genom detta slagits samman och övertagits av Nordea. Sammantaget omfattar detta lån ca 20 Mkr. Lånet togs till rörlig ränta knuten mot Stibor, s.k. Stibor 3M 1 år.

Befintligt lån om drygt 13 Mkr i Nordea har omförhandlats, och genom detta sänktes räntan från 4,78 % till 1,39 %. Lånet bands på 4 år. Räntesänkningen resulterar i en besparing på ca 450 000 kr/år. Del av denna besparing användes till ökad amortering av lånet, från 350 000 kr till 700 000 kr per år.

Ett nytt lån upptogs under året. Detta nya lån är på 29,5 Mkr och är den första delen av två i den lånefinansiering som krävs avseende fasadrenoveringsprojektet. Även detta lån togs hos Nordea. Amorteringen på detta lån är 1 Mkr årligen. Lånet togs till rörlig ränta knuten mot Stibor, s.k. Stibor 3M 1 år.

Samttaget har föreningens totala lån ökat jämfört med föregående år, samtidigt som räntekostnaderna minskat. Räntemixen för föreningens lån är 48 % rörligt respektive 52 % bundet. Amorteringarna har ökat jämfört med föregående år, från ca 450 000 kr/år till 1 800 000 kr/år.

Ytterligare kommentarer kring föreningens ekonomi

Som styrelsen informerade om redan i årsredovisning för 2012 har nu det stora renoveringsprojektet avseende våra fasader, tak, balkonger och fönster påbörjats, och dessutom kommit drygt halvvägs. Det första huset, Hus 3 (Skogslandet 2) renoverades under 2016, med goda resultat. Under 2017 fortsatte renoveringen av Hus 1 (Briljantsmycket 3 och 4) och Hus 2 (Skogslandet 1 och 3) helt enligt tidplan, och under 2018 renoveras slutligen Hus 4 (Purpur 2) samt Hus 5 (Purpur 1).

Den första etappen, Hus 3, finansierades med egna medel. Avseende resterande fyra hus behöver föreningen uppta nya lån, varav det första upptogs under 2017. Det andra, och sista, kommer att upptas under 2018. Sammantaget kommer dessa nya lån i det närmaste fördubbla föreningens långfristiga skulder. De nya lånen kommer medföra ökade räntekostnader samt amorteringar på lånen. Samtidigt bedömer styrelsen att föreningens uppvärmningskostnader kommer att sjunka i och med renoveringsprojektet och den bättre isolering av fönster och fasad denna medför. För att säkra

föreningens ekonomi beslöt styrelsen 2012 att tillsviare införa en årlig återkommande avgiftshöjning med 2 % per år. Avgiftshöjningarna 2013 och 2014 genomfördes för att försöka undvika en stor avgiftsökning av engångskaraktär medan avgifterna fick ligga kvar på befintliga nivåer 2015 och 2016. Även 2017 har avgifterna behållits på befintlig nivå, detta utifrån föreningens ekonomiska resultat, det befintliga ränteläget samt tanken att även framtida boende ska vara med och finansiera renoveringarna.

Styrelsen har lagt upp en långsiktig finansieringskalkyl avseende renoveringsprojektet för att säkerställa att föreningen har råd att genomföra densamma. I denna kalkyl har ansatts att de nya lån föreningen upptar ska återbetalas på 30 år, vilket innebär att de årliga amorteringarna kommer att öka med drygt 2 000 000 kronor. Utöver detta räknar även styrelsen med att föreningens räntekostnader tydligt kommer att öka de kommande åren. Samtidigt dämpas ökningen av rådande marknadsläge med mycket låga räntor, och det är styrelsen avsikt att försöka utnyttja detta marknadsläge på ett så bra sätt som möjligt.

Med de nya lånen kommer den genomsnittliga belåningen i föreningen att öka från tidigare ca 2 300 kr/kvm till ca 4 500 kr/kvm, dvs. en fördubbling av belåningsgraden. Samtidigt är detta fortsatt under den gräns som anses vara en låg belåningsgrad motsvarande 5 000 kr/kvm.

På grund av föreningens solventa ekonomiska situation har styrelsen beslutat att årsavgiften ej behöver höjas vid årsskiftet 2017/2018, och ej heller det första halvåret 2018. Föreningen har visserligen en solid kassa, men kommer inte klara de kommande räntekostnaderna och amorteringar utan att höja avgiften. Som föreningens ekonomi ser ut för närvarande planeras för en kommande höjning av avgifterna på ca 1–2 % kring år 2019–2020 samt eventuellt ytterligare en höjning på 1–2 % kring år 2025.

Det är styrelsens ambition att fortsätta arbetet med att stärka föreningens ekonomi, med det långsiktiga målet att kunna sänka avgifterna. Detta görs genom att se över både intäkterna samt kostnaderna. Det är styrelsens tro att intäkterna kan fortsätta ökas genom att kontinuerligt se över hyresnivåerna i föreningen samt genom att se över de lokaler som finns, eller kan skapas. Exempel här är avyttringen av föreningens hyresrätt, eller att omvandla outnyttjade ytor och hyra ut dessa.

Fokus på kostnadssidan den närmaste tiden är de stora posterna, och enskilt viktigast här är energianvändningen. Kan denna minska med t.ex. modesta 10 % innebär detta en besparing på drygt 500 000 kr. Kan samtliga föreningens löpande kostnader minskas 10 % innebär detta ca 1,9 Mkr i besparing, vilket ungefär motsvarar en avgiftsfri månad. Med beslut fattade under 2017 såsom nytt städavtal, nytt källsorteringssystem etc. minskar kostnaderna för städning respektive sophantering med ca 20 % och styrelsen kommer fortsatt ha höga ambitioner vad gäller kostnadsmedvetenheten.

Nyckeltal, jämförelser mot olika tumregler/rekommendationer

Nedan följer ett antal nyckeltal satt i relation till olika tumregler eller rekommendationer. Syftet är att ge en kompletterande bild över föreningens ekonomi.

Årsavgiften

Årsavgiften i föreningen är i snitt ca 630 kr/kvm. Det finns uppgifter som säger att en normal avgift ligger på ca 500 – 700 kr/kvm, och det finns uppgifter som säger att snittet för Stockholms innerstad skulle vara ca 550 kr/kvm. Sidan allabrf.se uppger att snittet för Stockholm skulle vara 548 kr/kvm (men uppger samtidigt att föreningens avgift skulle vara 560 kr/kvm...). Föreningens avgifter kan därför sägas vara "normala", om än strax över snittet jämfört med Stockholms innerstad.

Belåningsgrad

Gällande belåningsgraden är den 2 746 - 3 147 kr/kvm, beroende på definition. En vanlig tumregel säger att om belåningen understiger 5 000 kr/kvm är detta bra och är den över 10 000 kr/kvm är detta inte bra. Här ligger således föreningens belåningsgrad bra till. Intressant att notera kan vara att även efter

utökningen av lånen i samband med renoveringsprojektet bedöms den totala belåningsgraden fortsatt understiga 5 000 kr/kvm. Notera samtidigt att sidan allbrf.se har andra gränser gällande belåningsgrad.

Ett annat nyckeltal gällande belåningsgrad är att sätta de långfristiga skulderna i relation till nettoomsättningen. Här är tumregeln att under 5 är bra, över 10 är inte bra och uppåt 15–20 är mycket illa. För Brf Fredhäll ligger detta nyckeltal på 4,1. Efter de nya lånen är upptagna väntas detta nyckeltal ligga på ca 5,5.

Räntekostnaderna

Ytterligare ett nyckeltal är att se på räntekostnaderna i förhållande till nettoomsättningen. Här är tumregeln att om dessa är maximalt 20 % av nettoomsättningen är det bra. Föreningens räntekostnader är ca 5,5 % av nettoomsättning, dvs. klart under 20 %.

Underhålls- och amorteringsutrymme

Ett sista nyckeltal är att sätta föreningens kostnader för reparationer, planerat underhåll, avskrivningar samt årets resultat i förhållande till nettoomsättningen. Detta ger ett mått på föreningens finansiella styrka, och bör ligga på 30 %. Är resultatet lägre brukar man säga att föreningen är underfinansierad och att då föreligger risk för höjningar av årsavgifterna, medan om resultatet är högre indikerar detta att föreningen är överfinansierad och att det finns utrymme att sänka avgifterna. Resultatet för Brf Fredhäll blir 33 %.


Slutord

Ett stort tack till våra leverantörer med personal och till de medlemmar som deltar i föreningens arbete och engagerar sig i frågor som rör vårt boende.

Förändring eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	1 141 184	6 673 189	10 801 527	7 985 502	4 110 676	30 712 079
Resultat- disposition enl. föreningsstämma						
För yttre underhåll			3 949 000	-3 949 000		
Balanseras i ny räkning				4 110 676	-4 110 676	
Upplåtelse av ny bostadsrätt						
Årets resultat					4 173 116	4 173 116
Belopp vid årets utgång	1 141 184	6 673 189	14 750 527	8 147 179	4 173 116	
			22 564 900	12 320 294		34 885 194 <i>nk</i>

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Nettoomsättning	2	25 190 036 25 190 036	24 857 020 24 857 020
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-15 959 932	-15 339 728
Övriga externa kostnader	4	-925 272	-893 845
Personalkostnader och arvoden	5	-325 456	-598 082
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 432 712	-2 436 190
Rörelseresultat		5 546 664	5 589 175
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 055	19 040
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 374 603	-1 497 539
Resultat efter finansiella poster		4 173 116	4 110 676
Resultat före skatt		4 173 116	4 110 676
Årets resultat		4 173 116	4 110 676 

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	6	132 669 553	85 761 953
Inventarier installationer	8	86 286	-
Pågående ombyggnationer	6	3 112 206	11 568 289
		135 868 045	97 330 242
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		1 800	500
		1 800	500
Summa anläggningstillgångar		135 869 845	97 330 742
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	55 687
Övriga fordringar	7	11 760 037	15 045 083
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		764 117	475 423
		12 524 154	15 576 193
Kassa och bank		99 939	773 795
Summa omsättningstillgångar		12 624 093	16 349 988
SUMMA TILLGÅNGAR		148 493 938	113 680 730
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Fond för yttre underhåll		14 750 527	10 801 527
Medlemsinsatser		1 141 184	1 141 184
Upplåtelseavgifter		6 673 189	6 673 189
		22 564 900	18 615 900
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		8 147 178	7 985 502
Årets resultat		4 173 116	4 110 676
		12 320 294	12 096 178
Summa eget kapital		34 885 194	30 712 078
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	102 986 414	74 081 896
		102 986 414	74 081 896
Kortfristiga skulder			
Inre reparationsfond		364 053	368 720
Leverantörsskulder		3 330 748	4 698 292
Skatteskulder		620 650	275 632
Övriga skulder	11	89 496	139 586
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		6 217 383	3 404 526
		10 622 330	8 886 756
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		148 493 938	113 680 730

28

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		4 173 116	4 110 676
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, avskrivningar		2 432 712	2 436 190
		6 605 828	6 546 866
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		6 605 828	6 546 866
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		-	1 300
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-249 486	315 764
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		1 735 574	3 400 408
Kassaflöde från den löpande verksamheten		8 091 916	10 264 338
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter		-40 970 515	-11 367 039
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-40 970 515	-11 367 039
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		28 904 518	-441 927
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		28 904 518	-441 927
Årets kassaflöde		-3 974 081	-1 544 628
Likvida medel vid årets början		15 818 877	17 363 505
Likvida medel vid årets slut		11 844 796	15 818 877



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Där behov föreligger har anläggningstillgångarna delats upp på komponenter. Komponenterna skrivs sedan av över bedömd nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
Byggnader (skrivs av per komponent)	15-120 år	15-120 år
Ombyggnationer	15-120 år	15-120 år
Maskiner och inventarier	20%	20%

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter	20 623 688	20 583 703
Hyror	3 310 723	3 116 536
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	197 588	-
Bredband	639 592	657 636
Övriga hyresintäkter	418 445	499 145
Summa	25 190 036	24 857 020

Not 3 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 321 598	1 569 825
Tillsyn, besiktning, kontroller	17 234	-
Trädgårdsskötsel	403 365	-
Snöröjning	41 988	-
Reparationer	1 009 850	953 356
El	756 298	826 810
Uppvärmning	5 678 436	5 736 218
Vatten	843 195	710 436
Sophämtning	477 155	428 870
Försäkringspremie	512 759	493 092
Självrisk	15 044	-
Fastighetsavgift bostäder	1 035 794	-
Fastighetsskatt lokaler	527 390	-
Fastighetsskatt	-	1 526 880
Övriga fastighetskostnader	195 161	270 138
Kabel-tv/Bredband/IT	909 326	845 727
Förvaltningsarvoden	583 586	1 976 230
Förvaltningsarvode ekonomi	479 110	-
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	344	-
Förvaltningsarvode teknik	376 206	-
Teknisk förvaltning utöver avtal	8 900	-
Juridiska åtgärder	77 268	-
Övriga externa tjänster	393 211	-
Lägenhet 423, dödad		1 300
	15 663 218	15 338 882

Underhåll		
Bostäder	23 560	-
Gemensamma utrymmen	39 887	846
Tvättstuga	46 461	-
Installationer	39 866	-
Ventilation	70 197	-
Lås	15 594	-
Tak	18 899	-
Gård	42 250	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	15 959 932	15 339 728

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Bevakningskostnader	32 156	43 999
Porto / Telefon	19 791	-
Konsultarvode	337 433	282 100
Revisionarvode	40 163	28 200
Hyror och arrenden	3 697	25 484
Administrationskostnader	383 025	342 195
Förbrukningsinventarier och materiel	35 007	98 211
Medlemsavgifter	74 000	73 656
Summa	925 272	893 845

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Medelantalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelsearvoden, internrevisor och övriga ersättningar	235 201	359 660
Sociala kostnader	90 255	140 972
Uttagsbeskattning		83 972
Pensionskostnader och förpliktelser		6 355
Övriga personalkostnader		7 123
	325 456	598 082

Not 6 Byggnader

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	120 152 942	120 152 942
-Ombyggnad	49 340 312	-
-Mark	439 350	439 350

	169 932 604	120 592 292
Nyanskaffningar		
Pågående arbeten	3 112 206	11 568 289
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-34 830 339	-32 394 149
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-2 432 712</u>	<u>-2 436 190</u>
	-37 263 051	-34 830 339
Redovisat värde vid årets slut	135 781 759	97 330 242

Taxeringsvärde

Byggnader - bostäder	260 400 000	260 400 000
Byggnader - lokaler	25 985 000	25 985 000
Mark - bostäder	434 000 000	434 000 000
Mark - lokaler	26 754 000	26 754 000
	747 139 000	747 139 000

Not 7 Kortfristiga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	9 279	-
Avräkningskonto HSB	-	15 045 083
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service	11 743 558	-
Momsfordran	7 200	-
	11 760 037	15 045 083

Not 8 Inventarier och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	948 696	948 696
-Nyanskaffningar	86 286	
	1 034 982	948 696
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-948 696	-948 696
-Årets avskrivning	-	-
	-948 696	-948 696
Redovisat värde vid årets slut	86 286	-

Not 9 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Kassa	-	-
Bank	99 939	773 795
	99 939	773 795

JK

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering /slutbetalning	Ränta	2017-12-31	Ammortering /Upplåning	2016-12-31
Nordea Hypotek	2021-03-16	1,39%	13 250 000	-520 000	13 770 000
Nordea Hypotek	2018-04-23	0,32%	29 500 000	29 500 000	
Nordea Hypotek	2018-05-29	0,41%	20 254 514	20 254 514	
SE-banken Bolån			-	-16 405 755	16 405 755
SE-banken Bolån			-	-3 924 241	3 924 241
Stadshypotek	2020-09-01	1,17%	6 319 000	-	6 319 000
Stadshypotek	2020-09-01	1,17%	14 065 000	-	14 065 000
Stadshypotek	2023-09-30	2,08%	5 254 900	-	5 254 900
Stadshypotek	2023-09-30	2,08%	10 331 000	-	10 331 000
Stadshypotek	2018-12-30	0,88%	570 000	-	570 000
Stadshypotek	2018-12-30	0,88%	3 043 000	-	3 043 000
Stadshypotek	2018-12-30	0,88%	399 000	-	399 000
			102 986 414	28 904 518	74 081 896

Not 11 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Moms	14 400	-
Hysesdepositioner	70 608	70 608
Övriga skulder	4 488	68 978
	89 496	139 586

Övriga noter

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter


	2017-12-31	2016-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	112 384 599	92 383 914
	112 384 599	92 383 914
Summa ställda säkerheter	112 384 599	92 383 914

Eventalförpliktelser

Till fastigo finns ansvarsförbindelser om 14 907 kr, föregående år likaså. *NA*

Underskrifter

Stockholm 04/04-2018



Afons Culafic
Styrelseledamot



Ase Johansson-Kristiansen
Styrelseledamot



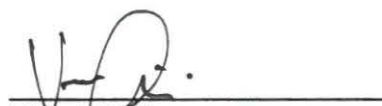
Cathrine Karlsson
Styrelseledamot




Olov Richardsson
Styrelseledamot



Emelie Linheden
Styrelseledamot



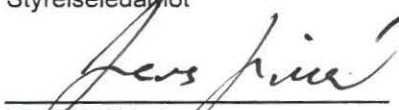
Viktoria Daltin
Styrelseledamot



Joakim Swahn
Styrelseledamot

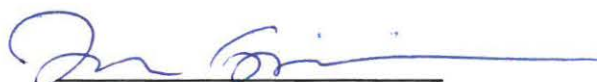


Sten Larsson
Styrelseledamot




Lars-Olof Lind
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6/4-2018



Sarah Golibari
Av föreningen vald revisor



Av HSB riksförbund förordnad revisor
Joakim Heim

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fredhäll för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar


Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvekel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. 

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Fredhäll i Stockholm för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 6 april 2018



Joakim Häll

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Sarah Golibari

Av föreningen vald 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 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.



HSB – där möjligheterna bor