

Styrelsen för
HSB:s Bostadsrättsförening Fredhäll i Stockholm

Org. Nr 702000–6305

avger härmed årsredovisning för föreningens verksamhet
under räkenskapsåret

2018-01-01 – 2018-12-31



ÅRSREDOVISNING

HSB: s Bostadsrättsförening Fredhäll i Stockholm

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening Fredhäll i Stockholm får härmed avge redovisning för föreningens verksamhetsår 2018-01-01 – 2018-12-31.

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.

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

Medlemmar

Föreningen har 996 (1023) medlemmar.

Under året har 101 (129) lägenhetsöverlåtelse 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, 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

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Lars Lind, Ordförande
Olov Richardsson, Vice ordf./Kommersiella lokaler
Julia Gerlach, Sekr/Avtal
Joakim Swahn, Ekonomi
Tobias Lindberg, Information
Alfons Culafic, Fastighet & Underhåll
Fredrik Brorson, Utsedd av HSB Stockholm

Suppleanter har varit:

Inga suppleanter har funnits

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

Lars Lind	Ordinarie
Olov Richardsson	Ordinarie
Julia Gerlach	Ordinarie
Alfons Culafic	Ordinarie
Joakim Swahn	Ordinarie

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Lars Lind, Olov Richardsson, Joakim Swahn och Tobias Lindberg, två i förening, det vill säga två av de uppräknade personerna tecknar firman tillsammans.

Revisorer

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

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Lars Sundelind, sammankallande och Sten Larsson och Emelie Linheden.

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 2018-04-22 i HSB:s lokaler på Flemminggatan; 49 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 2018 skötts av Riksbyggen. Föreningens ekonomiska förvaltning har under 2018 skötts av Fastighetsägarna Service.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes inte under 2018. De av föreningens lokalhyresgäster som har indexreglerade kontrakt fick vidkännas en marginell höjning under året. Styrelsen har fortsatt det långsiktiga arbetet med att marknadsanpassa hyresnivåerna.

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. Utöver hemsidan finns även en privat Facebookgrupp; Brf Fredhäll-Information som har drygt 400 medlemmar och där medlemmar kan dela information med varandra. Facebookgruppen är ingen officiell informationskanal för styrelsen.

Städdag

Inga städdagar genomfördes under 2018.

Stadgar

Föreningen har inte haft några stadgeändringar under 2018.

Förvaltningskontor

Föreningens förvaltningskontor ligger på Ernst Ahlgrens väg 5. Där arbetar fastighetskötarna 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 & väsentliga händelser

Balkonger, tak, fasader och fönster

Under 2018 renoverades de två sista husen, hus 4 och hus 5 (fastigheterna Purpur 1 och 2). Renoveringsarbetet avslutades i princip i tid (3 veckor efter tidplan) med godkänt resultat. samtliga delar av renoveringarna har kontrollerats och besiktigats av certifierade besiktningsmäns. Den varma sommaren gjorde situationen minst sagt ansträngd, både för oss medlemmar, men även för de som utförde renoveringsarbetena.

Den preliminära ekonomiska uppföljningen av hela projektet visar att den totala kostnaden summerar till ca 87,7 Mkr. Detta är något under den prognos som gjordes i början av projektet då totalkostnaden uppskattades till ca 88,3 Mkr. En bidragande orsak till resultatet är att balkongerna på Hus 4 var i bättre skick än förväntat, varför dessa inte behövde renoveras.

Vi kan nu konstatera att ett av de mest omfattande projekten i föreningens historia är avslutat, där kvaliteten på utförda arbeten är klart godkänd, men där de största bristerna, som så ofta, låg i informationshanteringen.

Kommersiella lokaler

Under 2018 skedde inflytt (som planerat) av den nya hyresgästen Kosmonaut i gamla biograf Tranan. I och med detta har föreningen tydligt ökat hyresintäkterna i och med att föreningens i särklass största lokal nu är uthyrd.

Under året nåddes även en lösning avseende Erik på Kanelen, vars kafé varit mer eller mindre stängt de senaste åren. En ny hyresgäst har kontrakterats och styrelsen hoppas på att det strul som varit under åren kring denna lokal nu ska vara över. En justering av hyresnivån gjorde också i samband med att lokalen bytte hyresgäst.

Förhandlingar har även förts med Titania som hyr två lokaler längs Adlerbethsgatan, då Titania framfört önskemål om att få hyra ut lokalen på Adlerbethsgatan 17 (föreningens gamla expedition) i andra hand. Styrelsen har ställt sig positivt till detta, och i slutet av 2018 nåddes även en uppgörelse med Titania. Styrelsen vill även passa på att informera att även om lokalen stått tom och oanvänd har Titania betalt hyra för den under tiden. Föreningen har således inte gått miste om några hyresintäkter.

Den 186 kvm stora lokal på Ernst Ahlgrens väg 7 som SEHED disponerat som omklädningsrum och kontor under renoveringsarbetet har varit ute på marknaden för att få in en ny hyresgäst. Vid utgången av 2018 var ännu inget kontrakt skrivet, och lokalen behöver dessutom renoveras innan en ny hyresgäst kan flytta in. Det är styrelsens målsättning att en ny hyresgäst ska kunna flytta in under 2019.

Styrelsen eftersträvar att föreningens lokaler skall nyttjas på ett så värdeskapande sätt som möjligt. Endera genom uthyrning eller genom att lokal upplåts till medlemmar för någon typ av användning. Som ett led i detta har totalt 6 nya förråd/lokaler, om totalt ca 60 kvm, iordningställts inom tidigare outnyttjade utrymmen. Arbetet med att se över fastigheternas utrymmen och dess användning pågår kontinuerligt.

Under 2018 har fortsatt mycket tid lagts på att se över hyresnivåerna i föreningen och att sätta upp långsiktiga mål för våra hyreslokaler och hyresnivåer. Det har konstaterats att hyresnivåerna legat något under marknadshyrorna i området. Detta arbete kommer fortsätta under 2019. I val av olika hyresgäster spelar även verksamheten in och styrelsen strävar efter att få in hyresgäster som lyfter området och gör det mer attraktivt.

Ersättning för tidigare förskingring

Under året betalades en ersättning ut från föreningens tidigare försäkringsbolag på 2 Mkr avseende den förskingring som drabbade föreningen 2014. Totalt förskingrades ca 2,5 Mkr, vilket innebär att ca 80 % av pengarna som försvann nu är åter i föreningens ekonomi. Återstående summa har föreningen som krav (via Kronofogden) mot den tidigare förvaltaren.

Tvättstugor

Under 2018 skrevs kontrakt med den svenska tvättutrustningstillverkaren Podab avseende byte av föreningens tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp. Nuvarande utrustning från Electrolux har nått sin tekniska livslängd, och ökade kostnader avseende underhåll och reparationer har märkts.

I samband med utbyte av den maskinella utrustningen kommer även samtliga tvättstugor att renoveras. Utbyte av maskiner och renovering av tvättstugor kommer ske under 2019 och 2020 med fyra tvättstugor respektive år.

Information avseende i vilken ordning tvättstugorna kommer renoveras, kommer publiceras så fort detta är bestämt. Varje tvättstuga kommer vara stängd ca en månad för renovering, och planeringen är att stänga två tvättstugor samtidigt.

Energiförbrukning

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 framgår att vi under 2018 har sänkt energiförbrukningen med 12 %. Detta är sämre än målet och en tillbakagång jämfört med 2017. Styrelsen menar att siffran är tillfällig och beror på att renoveringsprojektet pågått under året.

Under 2018 har den huvudsakliga energiåtgärden varit integrerad i den stora renoveringen, där renoveringen av fönster kommer att bidra till minskat värmeläckage. Vidare har styrelsen kunnat åberopa experthjälp från Riksbyggens tekniska stab runt daglig styrning och optimering av värmeanläggningarna. Den under 2017 genomförda energikartläggningen visar på flera investeringar med syfte att sänka energiförbrukningen, och avsikten är att påbörja minst ett sådant projekt under 2019. Som exempel här kan nämnas renovering av undercentralers regler- och shutfunktion, tvättstugeventilation, uppgraderade termostater på radiatorer, byte av handdukstorkar till eluppvärmning m.m.

Styrelsen räknar sålunda med att kunna fortsätta sänka energiförbrukningen i fastigheterna, där energikostnaden är föreningens enskilt största kostnad.

År	# år	PLANERAD FÖRBRUKNING [MWh]				FAKTISK FÖRBRUKNING [MWh]					
		El	Värme Korr.	Mål- förbrukn . Korr.	Målf örän dring	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%	7 741	-6,2%
2016	7 år	451	6 649	7 099	-14 %	562	6 551	7 113	102%	6 979	-15%
2017	8 år	440	6 494	6 934	-16 %	544	6 552	7 096	103%	6 919	-16%
2018	9 år	430	6 340	6 769	-18 %	535	6 509	7 044	104%	7 224	-12%
2019	10 år	419	6 185	6 604	-20 %						

Föreningens hyresrätt

Föreningens enda hyresrätt, vilken återtog under 2017, såldes under 2018. Köpeskillingen blev 3 180 000 kr, vilket var ett välkommet tillskott till föreningens kassa.

Återvinningsstation/källsortering

2018-01-10 öppnade föreningens nya källsorteringslösning. Den nya lösningen består av sammanlagt 10 nedgrävda behållare (typ Molok classic) längs Adlerbethsgatan. Den nya källsorteringslösningen tar emot kartong/pappersförpackningar, tidningar, plast, glas (färgat och ofärgat), metall och matavfall. Att återvinna matavfall var en motion på årsstämman 2015 och var nu något som kunde förverkligas. Utsorteringen av matavfallet har även bidragit till att minska mängden hushållsopor under 2018 med 14 % jämfört med 2017. Minskningen har fortsatt under januari 2019.

Under året har det vid flera tillfällen varit överfullt i våra behållare. Detta beror på att tömning inte genomförts enligt schema, eller att det inte gått att tömma pga. t.ex. felparkerade fordon. Vi har ca 30 % överkapacitet/lagringskapacitet avseende våra behållare, vilket innebär att för en fraktion som töms varje vecka klarar vi en försenad tömning upp till 2 dagar. För en fraktion som töms varannan vecka klarar vi ca 5 dagars försening innan det blir överfullt. Dialog har under året först med de två avtalade entreprenörerna, och som ett resultat av detta upphandlas tömningarna på nytt under 2018, och inför 2019 har avtal ingåtts med totalt tre entreprenörer. Målsättningen är minskat strul och att tömning ska ske enligt avtalade tider. Under inledningen av 2019 har tömningarna hittills fungerat bra.

För att underlätta för oss medlemmar att slänga grovsopor beställde föreningen hit containrar vid två tillfällen under 2018. För 2019 planeras detta att utökas till tre eller fyra tillfällen.

Ekonomi

Årets resultat för verksamhetsåret 2018 uppgår till 7 060 201 kronor (överskott) vilket är en ökning jämfört med föregående års resultat (4 173 116 kronor). Årets ökade resultat har flera olika orsaker, men tydligt bidragande poster är ökade lokalintäkter, minskade driftkostnader samt en engångspost i form av försäkringsersättning på 2 Mkr. Exkluderas engångsposten om 2 Mkr (vilket ger en mer rättvis jämförelse mot föregående års resultat), blir resultatet 5 060 201 kronor, vilket också är en ökning jämfört med 2017.

Disposition av årets resultat

Ackumulerat resultat:

Balanserat resultat (ingående)	8 668 008
Årets resultat	<u>7 060 201</u>
	15 728 209

Avsättning/ uttag underhållsfonden:

Reservering till underhållsfond*	3 949 000
I anspråkstagande av underhållsfond	-424 740
Balanserat resultat (utgående)	<u>12 203 949</u>
	15 728 209

*avser av Riksbyggen rekommenderad årlig fondavsättning på 30 års sikt och följer föreningens underhållsplan

Flerårsöversikt

Nedan presenteras flerårsöversikten. Presenterade nyckeltal ska inte ses som exakta sanningar utan som ungefärliga nivåer. 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.

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	27 423	25 190	24 857	24 583	24 441
Resultat, tkr	7 060	4 173	4 110	3 056	2 879
Årsavgift, kr/kvm*	640	640	639	639	639
Drift, kr/kvm**	424	431	456	456	417
Belåning_1, kr/kvm***	4 339	3 197	2 336	2 346	2 386
Belåning_2, kr/kvm****	3 847	2 834	-	-	-
Soliditet, %*****	23,2	23,5	27,0	24,9	22,5

*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

Ett kontinuerligt arbete pågår tillsammans med Fastighetsägarna och Riksbyggen med att se över föreningens ytor, huvudsakligen så att vi betalar korrekt fastighetsskatt. Denna översyn påverkar även de presenterade nyckeltalen i flerårsöversikten, och den uppmärksamme noterar att siffrorna avseende 2017 har justerats jämfört med årsredovisningen för 2017.

Föreningens ytor är enligt tabellen nedan:

Yta bostäder	32 211	kvm
Yta lokaler	4 125	kvm
Yta totalt	36 336	kvm

Nedan följer kommentarer till resultat- och balansräkningarna. Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns även i de efterföljande noterna.

Nettoomsättning

Föreningens nettoomsättning har ökat med drygt 2 230 000 kronor gentemot föregående år. Ökningen beror delvis på att föreningens enskilt största lokal (Tranan) nu är uthyrd, och delvis 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 nu ger effekt. Även den nya avgiften avseende andrahandsuthyrningar som föreningen tar ut sedan 1 april 2018 bidrar till den ökade omsättningen.

Därutöver återfinns en engångspost på 2 000 000 kr, vilket är ersättning från försäkringsbolaget avseende den försäkring föreningen drabbades av för ett par år sedan.

Rörelsens kostnader, övergripande

Som framgår från resultaträkningen (man behöver räkna lite själv) har föreningen totalt sett haft i högre rörelsekostnader 2018 som 2017. År 2018 var kostnaderna 20 631 146 kronor jämfört med 19 643 372 kronor året innan. Dock varierar det tydligt mellan olika kostnadsposter.

Driftskostnader

Avseende driftskostnader redovisar föreningen minskade kostnader med ca 100 000 kr jämfört föregående år. Granskas närmare de olika delposter som ingår framgår att det finns betydande skillnader avseende olika delposter (not 3).

Avseende kostnader relaterade till fastighetsskötsel behöver delposterna "Fastighetsskötsel och lokalvård" ses tillsammans med delposterna "Förvaltningsarvoden" samt "Förvaltningsarvode teknik" för att få en korrekt jämförelse mot föregående år. Kostnader avseende "Trädgårdsskötsel" har tydligt ökat, vilket beror på inköp av nya blommor och växter kring Hus 1 och 2, samt översyn av föreningens samtliga träd.

Avseende de s.k. taxebundna kostnaderna (kostnader avseende uppvärmning, el, vatten etc.) ligger dessa totalt sett högre jämfört med föregående år. Uppvärmning, el och vatten har alla ökat jämfört med föregående år, medan kostnaderna för sophämtning har minskat. Kostnadsänkningen avseende sophantering är en direkt följd av dels det utsorterade matavfallet, dels övergången till det nya källsorteringssystemet. Kostnadsökningarna avseende uppvärmning, el och vatten går tvärs emot styrelsens ambition att minska dessa kostnader, och styrelsen har därför uppdragit åt Riksbyggen att se över föreningens värmesystem samt föreslå åtgärder för att minska kostnaderna. Föreningen har ett

ålderdomligt uppvärmningssystem där flertalet delar behöver bytas ut samt injusteringar göras. Sammantaget är därför bedömningen att betydande kostnadsbesparingar är möjliga att uppnå.

Föreningen redovisar lägre kostnader för reparationer jämfört med föregående år. De stora utgiftsposterna har under året varit (liksom föregående år) i samband med vattenskadorna, tvättstugor, samt inspektion av föreningens stammar för att kontrollera dess skick och status. Kostnader avseende Underhåll har ökat jämfört med 2017.

Övriga externa kostnader

Avseende föreningens övriga externa kostnader, är dessa i princip halverade jämfört med 2017. De största skillnaderna inom denna kostnadspost är att föreningen haft lägre kostnader avseende konsulter samt minskade administrativa kostnader (not 4).

Personalkostnader och arvoden

Föreningens kostnader för personal och arvoden (not 5) har ökat lite jämfört med 2017, vilket är en följd av beslut att höja styrelsearvodet. Även arvoden för valberedningen och internrevisorn inryms under denna post.

Avskrivningar

Avskrivningarna har ökat kraftigt jämfört med föregående år, vilket är en direkt följd av att tre hus var helt färdigställda under 2018, och därför börjat skrivas av (jämfört med ett hus 2017). Denna post kommer öka ytterligare nästa år då även Hus 4 och 5 ska börja skrivas av.

Räntekostnader

Räntekostnaderna är drygt 360 000 kronor högre jämfört med föregående år, huvudsakligen som en konsekvens av att föreningens lån under 2018 ökat med ca 40 Mkr. Detta nya lån var planerat sedan tidigare och är den andra delen av två i den lånefinansiering som krävs avseende fasadrenoveringsprojektet. Även detta lån (likt det första) togs hos Nordea. Amorteringen på detta lån sattes till 1,3 Mkr under 2018. Lånet togs till rörlig ränta knuten mot Stibor, s.k. Stibor 3M 1 år.

Ett av föreningens lån på 20 Mkr omförhandlades under året, vilket resulterade i att Handelsbanken blev långivare istället för Nordea. Lånet togs till rörlig ränta knuten mot Stibor, s.k. Stibor 3M 1 år med en amortering om 100 000 kr.

Under året fördes även en dialog med Handelsbanken där föreningen har flertalet bundna. Samtliga dessa bundna lån löper utan amortering, och det är även dessa lån som har högst ränta. Ett önskemål var därför att försöka få till en amortering på dessa. Handelsbanken gick föreningen till mötes genom att bevilja amortering på ett av dessa bundna lån. Det lån som valdes var det på ca 10 Mkr med löptid till 2023-09-30 och med en ränta på 2,08 %. Amorteringen sattes till 1 Mkr/år, vilket innebär att föreningens räntekostnader på sikt kommer att minska.

Två lån löstes under året. Det var lånen på 399 000 kr respektive 570 000 kr vilka både löpte ut 2018-12-30. Det tredje lånet som löpte ut samma datum omplacerades med rörlig ränta knuten mot Stibor, s.k. Stibor 3M 1 år.

Samtantaget har föreningens totala lån ökat jämfört med föregående år, och uppgår till ca 139 Mkr. Räntemixen för föreningens lån är 65 % rörligt respektive 35 % bundet. Amorteringarna har ökat jämfört med föregående år, från 1 800 000 kr/år till 3 100 000 kr/år. För 2019 beräknas amorteringarna öka ytterligare till 5 800 000 kr/år.

Ytterligare kommentarer kring föreningens ekonomi

Det stora renoveringsprojektet avseende våra fasader, tak, balkonger och fönster, som påbörjades under 2016, avslutades under 2018 och är nu äntligen klart. Det har varit en stor påfrestning för alla oss boende, särskilt för boende i Hus 4 och Hus 5 vars hus renoverades under rekordsommaren. För att finansiera detta projekt beslöt styrelsen 2012 att tillsvidare införa en årlig återkommande avgiftshöjning med 2 % per år. Avgiftshöjningarna 2013 och 2014 genomfördes planenligt för att försöka undvika en stor avgiftsökning av engångskaraktär, medan avgifterna fick ligga kvar på befintliga nivåer 2015 och 2016. Även 2017 och 2018 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. Den första etappen av projektet, Hus 3, finansierades med egna medel. Resterande fyra hus finansierades med nya lån, vilket förklarar varför föreningens lån i det närmaste fördubblats de senaste åren. De nya lånen har medfört att den genomsnittliga belåningen i föreningen har ökat från tidigare ca 2 300 kr/kvm till ca 4 300 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.

Inför renoveringsprojektet la styrelsen upp en långsiktigt finansieringskalkyl för att säkerställa att föreningens ekonomi. I denna kalkyl har ansatts att de nya lån föreningen upptar ska återbetalas på 30 år, vilket, tillsammans med amorteringen på den bundna lånet, förklarar de relativt kraftiga ökningarna avseende föreningens amorteringar. Amorteringarna kopplade till renoveringsprojektet uppgick under 2018 till 2,3 Mkr, och väntas uppgå till 2,8 Mkr under 2019. I den långsiktiga kalkylen räknar även styrelsen med att föreningens räntekostnader 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, huvudsakligen genom ökade amorteringar.

På grund av föreningens stabila ekonomi har styrelsen beslutat att årsavgiften ej behövde höjas vid årsskiftet 2018/2019, och ej heller det första halvåret 2019. Föreningen har visserligen en solid kassa, men riskerar att 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 2020–2021 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 inte behöva höja 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 detsamma som föregående år, dvs. huvudsakligen de taxebundna kostnaderna, och enskilt viktigast här är uppvärmningskostnaderna. 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.

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 640 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 3 847 - 4 339 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 allabrf.se har andra gränser gällande belåningsgrad, t.ex. en gräns vid 3 000 kr/kvm.

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 5,1. Inkluderas engångsposten avseende försäkringsutbetalningen blir nyckeltalet istället 4,7.

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 6,3 % av nettoomsättning (5,9 % om engångsposten inkluderas), dvs. klart under 20 %.

Räntekänslighet

HSB har informerat att de önskar se fler nyckeltal i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar. Ett sådant är vilken räntekänslighet föreningen har, vilket räknas fram genom att sätta de långfristiga skulderna i förhållande till årsavgifterna. Nyckeltalet visar hur många procent avgiften behöver höjas för att täcka upp en räntehöjning på en procentenhet. Resultatet för Brf Fredhäll blir 6,8 %, vilket ger betyg 4 av 5 enligt HSB.

Energikostnad

Ett annat nyckeltal HSB rekommenderar är det avseende energikostnad. Här ställs kostnaderna avseende el, vatten och uppvärmning i förhållande till föreningens totala yta. Föreningens energikostnad är 208 kr/kvm, vilket enligt HSB är en normal energikostnad.

Sparande till framtida underhåll

Ett tredje nyckeltal HSB rekommenderar redovisas är föreningens sparande till det framtida underhållet. Nyckeltalet visar hur mycket pengar bostadsrättsföreningen får över i den löpande driften av fastigheten. Pengar som ska gå till de framtida underhållen och investeringarna. Uträkningen är att sätta årets resultat + summan av avskrivningarna + summan av planerat underhåll i förhållande till föreningens totala yta. Resultatet för Brf Fredhäll blir 314 kr/kvm, vilket ger betyg 5 av 5 enligt HSB.

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 45 %.

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>Upp- låtelse- 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	14 750 527	8 147 178	4 173 116	34 885 194
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
för yttre underhåll			3 652 286	-3 652 286		
Balanseras i ny räkning				4 173 116	-4 173 116	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	1 300	3 178 700				3 180 000
Årets resultat					7 060 201	7 060 201
Belopp vid årets utgång	1 142 484	9 851 889	18 402 813	8 668 008	7 060 201	45 125 395

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Nettoomsättning	2	27 422 709	25 190 036
Övriga rörelseintäkter		2 002 266	-
		<u>29 424 975</u>	<u>25 190 036</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-15 841 091	-15 959 932
Övriga externa kostnader	4	-478 852	-925 272
Personalkostnader och arvoden	5	-383 497	-325 456
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 927 706	-2 432 712
Rörelseresultat		<u>8 793 830</u>	<u>5 546 664</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 251	1 055
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 737 880	-1 374 603
Resultat efter finansiella poster		<u>7 060 201</u>	<u>4 173 116</u>
Resultat före skatt		<u>7 060 201</u>	<u>4 173 116</u>
Årets resultat		<u>7 060 201</u>	<u>4 173 116</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	164 467 382	132 669 553
Inventarier installationer	7	147 573	86 286
Pågående ombyggnationer	6	8 389 359	3 112 206
		<u>173 004 314</u>	<u>135 868 045</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		1 800	1 800
		<u>1 800</u>	<u>1 800</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>173 006 114</u>	<u>135 869 845</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		124 931	-
Övriga fordringar	8	21 088 831	11 760 037
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		525 059	764 117
		<u>21 738 821</u>	<u>12 524 154</u>
<i>Kassa och bank</i>	9	122 786	99 939
Summa omsättningstillgångar		<u>21 861 607</u>	<u>12 624 093</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>194 867 721</u>	<u>148 493 938</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		18 402 813	14 750 527
Medlemsinsatser		1 142 484	1 141 184
Upplåtelseavgifter		9 851 889	6 673 189
		29 397 186	22 564 900
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		8 668 008	8 147 178
Årets resultat		7 060 201	4 173 116
		15 728 209	12 320 294
Summa eget kapital		45 125 395	34 885 194
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	133 967 414	102 986 414
		133 967 414	102 986 414
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristig skuld		5 800 000	-
Inre reparationsfond		364 053	364 053
Leverantörsskulder		3 933 911	3 330 748
Skatteskulder		323 705	620 650
Övriga skulder	11	87 459	89 496
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 265 784	6 217 383
		15 774 912	10 622 330
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		194 867 721	148 493 938

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		7 060 201	4 173 116
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, avskrivningar		3 927 706	2 432 712
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		10 987 907	6 605 828
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		-	-
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-334 204	-249 486
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		5 152 582	1 735 574
Kassaflöde från den löpande verksamheten		15 806 285	8 091 916
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter		-41 063 975	-40 970 515
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-41 063 975	-40 970 515
Finansieringsverksamheten			
Nyupplåtelse av lägenhet		3 180 000	
Upptagna lån		30 981 000	28 904 518
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		34 161 000	28 904 518
Årets kassaflöde		8 903 310	-3 974 081
Likvida medel vid årets början		11 844 796	15 818 877
Likvida medel vid årets slut		20 748 106	11 844 796

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>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</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 anspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter	20 600 899	20 623 688
Hyror	5 087 129	3 310 723
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	189 430	197 588
Bredband	640 709	639 592
Övriga hyresintäkter	904 542	418 445
Summa	27 422 709	25 190 036

Not 3 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 842 031	1 321 598
Tillsyn, besiktning, kontroller	36 661	17 234
Trädgårdsskötsel	656 755	403 365
Snöröjning	-	41 988
Reparationer	812 492	1 009 850
El	949 401	756 298
Uppvärmning	5 751 000	5 678 436
Vatten	871 419	843 195
Sophämtning	357 364	477 155
Försäkringspremie	534 013	512 759
Självrisk	-	15 044
Fastighetsavgift bostäder	1 011 355	1 035 794
Korr föregående års skatt	-110 029	-
Fastighetsskatt lokaler	527 390	527 390
Övriga fastighetskostnader	103 851	195 161
Kabel-tv/Bredband/IT	893 990	909 326
Förvaltningsarvoden	-	583 586
Förvaltningsarvode ekonomi	482 132	479 110
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	250	344
Förvaltningsarvode teknik	609 490	376 206
Teknisk förvaltning utöver avtal	9 828	8 900
Juridiska åtgärder	11 675	77 268
Övriga externa tjänster	65 283	393 211
	15 416 351	15 663 218
Underhåll		
Bostäder	-	23 560
Gemensamma utrymmen	43 372	39 887
Tvättstuga	34 917	46 461
Installationer	108 755	39 866
Värme	35 750	-
Ventilation	-	70 197
El	8 286	-
Lås	56 726	15 594
Tak	-	18 899
Fönster	3 300	-
Gård	133 634	42 250
	424 740	296 714
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	15 841 091	15 959 932

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Bevakningskostnader	29 970	32 156
Porto / Telefon	19 598	19 791
Konsultarvode	53 543	337 433
Revisionarvode	62 500	40 163
Hyror och arrenden	21 900	3 697
Administrationskostnader	184 083	383 025
Förbrukningsinventarier och materiel	33 258	35 007
Medlemsavgifter	74 000	74 000
Summa	478 852	925 272

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Medelantalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden, internrevisor och övriga ersättningar	295 749	235 201
Sociala kostnader	87 748	90 255
	383 497	325 456

Not 6 Byggnader

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	120 152 942	120 152 942
-Ombyggnad	85 029 958	49 340 312
-Mark	439 350	439 350
	205 622 250	169 932 604
Nyanskaffningar		
Pågående arbeten		
-Lokal Tranan	369 675	933 750
-Fasadrenovering	8 019 684	2 178 456
	8 389 359	3 112 206
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-37 263 051	-34 830 339
-Årets avskrivning enligt plan	-3 891 817	-2 432 712
	-41 154 868	-37 263 051
Redovisat värde vid årets slut	172 856 741	135 781 759

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 Inventarier och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	1 034 982	948 696
-Nyanskaffningar	97 176	86 286
	<u>1 132 158</u>	<u>1 034 982</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-948 696	-948 696
-Årets avskrivning	-35 889	
	<u>-984 585</u>	<u>-948 696</u>
Redovisat värde vid årets slut	147 573	86 286

Not 8 Kortfristiga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	464 810	9 279
Avräkningskonto HSB	3 057	-
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service	20 620 964	11 743 558
Momsfordran	-	7 200
	<u>21 088 831</u>	<u>11 760 037</u>

Not 9 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Kassa	-	-
Swedbank	97 786	99 939
Nordea	25 000	-
	<u>122 786</u>	<u>99 939</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Lånetyp	Konvertering		2018-12-31	Amortering	
		/slutbetalning	Ränta		/Upplåning	2017-12-31
Nordea Hypotek	Bundet	2021-03-16	1,39%	12 550 000	-700 000	13 250 000
Nordea Hypotek	3-mån	2019-03-07	0,51%	39 525 000	39 525 000	-
Nordea Hypotek	3-mån	2019-04-23	0,36%	28 500 000	28 500 000	-
Nordea Hypotek*		2018-04-23	-	-	-29 500 000	29 500 000
Nordea Hypotek*		2018-05-29	-	-	-20 254 514	20 254 514
Stadshypotek	Bundet	2020-09-01	1,17%	6 319 000	-	6 319 000
Stadshypotek	Bundet	2020-09-01	1,17%	14 065 000	-	14 065 000
Stadshypotek	Bundet	2023-09-30	2,08%	5 254 900	-	5 254 900
Stadshypotek	Bundet	2023-09-30	2,08%	10 331 000	-	10 331 000
Stadshypotek	3-mån	2019-12-30	0,40%	3 043 000	-	3 043 000
Stadshypotek	Rörligt	2019-05-29	0,40%	3 004 000	3 004 000	-
Stadshypotek	3-mån	2019-05-29	0,40%	17 175 514	17 175 514	-
Stadshypotek*		2018-12-30	-	-	-570 000	570 000
Stadshypotek*		2018-12-30	-	-	-399 000	399 000
Kortfristig del av långfristig skuld				-5 800 000		
				133 967 414	36 781 000	102 986 414

* Lånet är löst

Klassificering skulder till kreditinstitut

Föreningen har lån med villkorsändringsdag under 2019. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2018-12-31 förutom den del som planeras amorteras under 2019.

Not 11 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Moms	843	14 400
Hysesdepositioner	70 608	70 608
Övriga skulder	16 008	4 488
	87 459	89 496

Övriga noter

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I januari 2019 bytte föreningen internetleverantör, från Ownit till Bahnhof. Motivet till bytet var att Bahnhof erbjöd 1000 Mbit/s till samma pris som Ownit erbjöd 100 Mbit/s, vilket ligger i linje med att förbättra servicen för oss boende.

Bytet visade sig dock inte bli så smärtfritt som Bahnhof utlovat och flertalet medlemmar hade svårigheter att få igång internet.

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	142 717 428	112 384 599
Summa ställda säkerheter	142 717 428	112 384 599

Eventualförpliktelser

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

Underskrifter

Stockholm / 2019

Alfons Culafic
Styrelseledamot

Lars-Olof Lind
Styrelseledamot

Fredrik Brorson
Styrelseledamot

Olov Richardsson
Styrelseledamot

Joakim Swahn
Styrelseledamot

Tobias Lindberg
Styrelseledamot

Julia Gerlach
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2019

Sarah Golibari
Av föreningen vald revisor

Av HSB riksförbund förordnad revisor