

Brf Fredhäll


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2020

13

Styrelsen för
HSB:s Bostadsrättsförening Fredhäll i Stockholm

Org. Nr 702000–6305

avger härmed årsredovisning för föreningens verksamhet
under räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31



ÅRSREDOVISNING

HSB: s Bostadsrättsförening Fredhäll i Stockholm

Styrelsen för bostadsrättsföreningen HSB Brf Fredhäll (702000–6305) i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades 1931-10-01. Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Brilljantsmycket 3 och 4, Skogslandet 1, 2 och 3, samt Purpur 1 och 2 i Stockholms kommun. På föreningens 7 fastigheter finns 5 hus. Marken innehas med äganderätt. Föreningens fastigheter är fullvärdesförsäkrad av Protector försäkring. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar och försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar även bostadsrättstillägget.

Föreningsstämman och styrelsen

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 14 juni 2020. På stämman deltog 73 medlemmar och röstlängden fastställdes till 50 medlemmar varav en fullmakt.

Styrelsen har sedan årsstämman 2020 utgjorts av:

Ordförande	Joakim Swahn
Sekreterare	Sanna Helsing
Ledamot	Anna Axeheim
Ledamot	Alfons Culafic
Ledamot	Jesper Lindberg
Ledamot	Tobias Lindberg
Ledamot	Fredrik Salzedo
Ledamot	Madeleine Sandmon
HSB-ledamot	Fredrik Brorson

Inga suppleanter har funnits. Ledamot Andrés Thorleifsson som valdes in vid stämman avgick på eget initiativ under hösten 2020 pga. flytt från föreningen.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Sanna Helsing, Alfons Culafic, Anna Axeheim, Tobias Lindberg och Joakim Swahn.

Föreningens firma har tecknats av styrelseledamöter två i förening, det vill säga två av styrelsens ledamöter tecknar firman tillsammans.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden samt ett internt då styrelsen planerade årets verksamhet.

Förenings revisionsfirma har varit BoRevsion. Internt valda (vid föreningsstämman) revisorer har varit Sarah Golibari, ordinarie med Nina Johannesson som suppleant.

Valberedningen har utgjorts av Lars Sundelind, sammankallande samt Emelie Linheden.

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

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 1004. Den uppmärksamme noterar att uppgiften i fjolårets årsredovisning angav 1005 medlemmar vid årets slut. Skillnaden beror på rättelser av kontrolluppgifter. Under året har 185 medlemmar tillkommit och 179 medlemmar har lämnat. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 1010. Under året har 134 (314) lägenhetsöverlåtelse skett.

Förändringar i insatser och kapitaltillskott uppgår till 0 kr respektive 5 175 000 kr.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av Riksbyggen.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
1960-talet	Samtliga köksstammar byttes
1990–1992	Samtliga badrumsstammar byttes och samtliga badrum renoverade
1990–1992	Samtliga elledningar (stigarledningar) byttes ut med nya dragningar fram till lägenhet
1990–1992	Renovering av föreningens tvättstugor
2007	Installation av sopsug
2010	Högtrycksspolning av samtliga badrumsstammar
2010–2013	Relining av samtliga köksstammar
2013	Samtliga 27 portar i föreningen renoverades med nya portar och glassektioner
2016	Godkänd OVK för föreningens samtliga lägenheter
2016–2018	Renovering av balkonger på 4 av 5 av föreningens hus (ej hus 4)
2016–2018	Renovering av fasaderna på samtliga av föreningens 5 hus
2016–2018	Renovering av fönstren på samtliga av föreningens 5 hus
2016–2018	Renovering av taken på samtliga av föreningens 5 hus
2018	Installation av nytt källsorteringssystem samt stängning av tidigare Miljörummet
2019	Renovering av föreningens 8 tvättstugor inkl. nya maskiner
2019-2020	Renovering av samtliga tre uteplatser
2020	Renovering av föreningslokalen "Victoria", gym och bastu, samt införandet av arbetsplatser och mötesrum

Avgifterna var oförändrade under 2020.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Covid-19

Större delen av året har präglats av den pågående pandemin och dess konsekvenser den medfört. Föreningen har på inget sätt varit undantagen, utan mycket tid har lagts på detta. Tydligaste påverkan har våra kommersiella lokalhyresgäster haft, där styrelsen beviljat hyresreduceringar för sju verksamheter som haft det mycket tufft under året. Totalt har rabatt getts med ca 240 000 kr, dvs. föreningens hyresintäkter hade varit ca 240 000 kr högre om inte Covid-19 drabbat världen.

Renovering av föreningslokalen Victoria

Under året renoverades föreningslokalen Victoria inkl. gym och bastu. I samband med renoveringen iordningställdes sex arbetsplatser som föreningens medlemmar får boka och nyttja lite tvättstugorna. Även ett mötesrum byggdes. Införandet av arbetsplatser var en tidigare motion som nu genomfördes. Snickarboden som låg i anslutning till Victoria stängdes i samband med renoveringen, och planeras att öppnas under 2021 på Ernst Ahlgrens väg 7.

Försäljning brf-lokal

Under början av 2020 sålde Fredhäll Skogslandet 3 Stockholm AB (som i sin tur köpt dessa av Vivere Fastigheter AB) sina två bostadsrättslokaler på Vitalisvägen 2 (förskolan vid Adlerbethsgatan 15). Köpare var Jan Key-Åberg. Jan hälsas varmt välkommen till föreningen! Nuvarande förskoleverksamhet kommer fortsatt bedrivas framöver.

Uteplatser

Under vårvintern renoverades de två uteplatserna på respektive innergård, vilket innebär att föreningens samtliga tre uteplatser nu är renoverade. Dessa behöver inte bokas, utan disponeras fritt av föreningens medlemmar.

Kommersiella lokaler

I slutet av året, mitt under Covid-19-pandemin, fick föreningen en ny hyresgäst i den nya lokal som skapats genom delningen av den stora tvättstugan på EA7. Vi hälsar Rodica och hennes kombinerade konsult- och drejverksamhet välkommen!

Hyresförhandlingar har sedan tidigare skett med ett antal hyresgäster, och det är föreningens långsiktiga mål att nå en bashyresnivå på i genomsnitt ca 2 000 kr/kvm i föreningen, då detta är marknadsläget i Fredhäll. För en av hyresgästerna nåddes en överenskommelse efter medling av hyresnämnden.

Avtal

Föreningen sade, under senhösten, upp avtalen med Riksbyggen samt Fastighetsägarna. Avsikten är att kontraktera en totalentreprenör som får ansvaret för både teknisk och ekonomisk förvaltning. Syftet är både att öka kvaliteten på tjänsterna samt att minska kostnaderna.

Motioner

Avseende tidigare inkomna motioner har motionen avseende arbetsplatser genomförts.

Motionen avseende solceller (från en tidigare årsstämma) har inte genomförts, och där har styrelsen kommit fram till att lägga denna fråga på is tillsvidare. Anledningen är nuvarande regler att man inte får skicka el mellan olika fastigheter, vilket innebär att vi inte ses som en förening utan varje hus blir i princip sin egen leverantör och behöver sälja/köpa el från marknaden istället för att fördela internt inom föreningen.

Motionen från årsstämman 2020 avseende barnvagnsförråd i trapphusen är under fortsatt utredning. Utmaningen är att hitta en utformning som passar in, inte hindrar utrymningsvägar, är brandsäker samt maximerar funktionen.

Även kartläggningen/utredningen avseende föreningens vinds- och källarförråd fortsätter med det långsiktiga målet att varje lägenhet ska ha ett förråd, samt att kunna exploatera föreningens vindsutrymmen och därigenom öka intäkterna till föreningen.

Övriga noteringar

Styrelsen vill fortsatt uppmana alla medlemmar att sortera ut sitt matavfall, detta både för att sänka föreningens kostnader samt göra en insats för miljön. Styrelsen vill också påminna om den stora mörkgröna lådan med nya matavfallspåsar som finns på innergården mellan Hus 2 och 3, bakom återvinningsstationen vid ADL 15–17. Lådan står invid den kompost som finns mellan cykelparkeringen och häcken, bredvid flaggstången. På framsidan av lådan står "sand" i vitt samt att locket har en lapp märkt "Avfallspåsar".

Föreningens energiförbrukning

Det är glädjande att se att det arbete som lagts ner samt de investeringar som gjorts genom åren ger tydliga resultat avseende föreningens energiförbrukning.

Elförbrukning

Föreningen har fortsatt sett en minskad elförbrukning jämfört med förra året, detta som följd av (huvudsakligen) den nya maskinella utrustningen i tvättstugorna, byte till LED-lampor i trapphusen och för utebelysningen samt utbyte till nya pumpar för värmesystemet. Förbrukningen 2020 var totalt 409 053 kWh, vilket är en minskning med 13 % jämfört med 2019 (466 945 kWh). Kostnadsmässigt har elkostnaderna minskat med 27 % jämfört med 2019, motsvarande en besparing på 200 000 kr.

Uppvärmning

Föreningens i särklass största kostnad är i vanlig ordning uppvärmningen. Under 2020 har det större projekt att se över föreningens uppvärmningskostnader (som omnämns i tidigare årsredovisningar) påbörjats genom att expansionskärl, shuntgrupper samt tillhörande pumpar bytts ut mot nya. Den gamla utrustningen var ålderstigen och hade uppnått sin tekniska livslängd och mer därtill. Dessutom finns få eller inga reservdelar kvar, vilket hade inneburit stora problem vid ett ev. fel. Utbytet är en del av att se över föreningens värmekostnader och fortsatt sänka dessa.

Efter bytet av utrustningen sågs en nedgång i förbrukad fjärrvärme och år 2020 förbrukade föreningen knapp 6 297 MWh (normalårskorrigerad), motsvarande en minskning med 8 % jämfört med 2019 (6 813 MWh). Kostnadsmässigt har uppvärmningskostnaderna minskat med 10 % jämfört med 2019, motsvarande 540 000 kr.

Ambitionen är att fortsatt minska föreningens värmeförbrukning och uppvärmningskostnader, men utan att påverka inomhuskomforten.

Vatten

Föreningens vattenförbrukning ökade med 7 % jämfört med 2019 till totalt 60 255 m³ (56 456 m³ år 2019). Ökningen beror på Covid-19 och många medlemmar arbetat hemifrån. Kostnadsmässigt har kostnaderna avseende vatten och avlopp ökat med 7 % jämfört med 2019, motsvarande 60 000 kr. När vaccinering mot Covid-19 får effekt och fler personer återigen börjar arbeta från kontor väntas vattenförbrukningen minska.

Utblick mot 2021

Under 2021 har styrelsen avsatt medel för att genomföra den stamspolning som skulle gjorts under 2020, men som ej blev av.

Arbetet med att långsiktigt säkerställa föreningens uppvärmning samt minska dessa kostnader fortsätter också. Diskussioner förs avseende vilket nästa steg som är bäst att ta, men såväl en injustering med (sannolikt) tillhörande utbyte av radiatorventiler respektive borttagande av föreningens vattenburna handdukstorkar kommer behöva göras framöver.

Diskussioner förs även avseende antingen en uppgradering av nuvarande Aptus-system (porttelefoner, bokning tvättstugor etc.) alternativt byte till en annan leverantör. Nuvarande Aptus-system är bortåt 20 år gammalt och har sina tydliga begränsningar.

Upphandling av ny totalleverantör avseende teknisk och ekonomisk förvaltning kommer även genomföras och slutföras under 2021. Den nya leverantören kommer ta över fr.o.m. 2022-01-01.

Översynen av föreningens lokaler kommer fortsätta, t.ex. maskinisternas f.d. personalrum, med syfte att utveckla och förädla dessa.

Ekonomi

Årets resultat för verksamhetsåret 2020 uppgår till 4 516 601 kr (överskott) vilket är en ökning jämfört med föregående års resultat (4 366 961 kr).

Disposition av årets resultat

Akkumulerat resultat:

Balanserat resultat (ingående)	14 118 718
Årets resultat	<u>4 516 601</u>
	18 635 319

Avsättning/ uttag underhållsfonden:

Reservering till underhållsfond*	3 119 000
I anspråkstagande av underhållsfond	-1 414 910
Balanserat resultat (utgående)	<u>16 931 229</u>
	18 635 319

*avser av Riksbyggen rekommenderad årlig fondavsättning och följer föreningens underhållsplan

Flerårsöversikt och nyckeltal

Nedan presenteras flerårsöversikten. Förbättringar sker på samtliga tre nyckeltal jämfört med 2019.

	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	28 057	27 910	27 423	25 190	24 857	24 583
Resultat, tkr	4 517	4 367	7 060	4 173	4 110	3 056
Soliditet, %	30,0	27,9	23,4	23,5	27,0	24,9

- Soliditet är summa Eget kapital delat på Tillgångar

Föreningens ytor är enligt tabellen nedan. Dessa ligger till grund för kommande nyckeltalsredovisning.

Antal	Benämning	Yta (kvm)	Anmärkning
790	Lägenheter, bostadsrätt	32 253	
0	Lägenheter, hyresrätt	0	
2	Lokaler, bostadsrätt	371	Jan-Key Åberg
53	Lokaler, hyresrätt	3 899	Allt från små förråd till "Tranan"
5	Lokaler, föreningens	374	Föreningslokal, exp., gästlägenheter etc.
8	Tvättstugor	395	
858		37 292	

I föreningen finns även 5 parkeringsplatser, varav 2 disponeras som laddplatser för föreningens medlemmar och resterande 3 hyrs ut till lokalhyresgäster.

Nedan visas ett antal nyckeltal avseende föreningens ekonomi. 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 vid jämförelser.

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift (kr/kvm)	633	632	640	640	639
Drift (kr/kvm)	476	477	460	431	456
Belåning_1 (kr/kvm)	3 925	4 086	4 339	3 197	2 336
Belåning_2 (kr/kvm)	3 395	3 534	3 847	2 834	-
Belåningsgrad i förhållande till nettoomsättning	4,5	4,7	5,1	-	-
Räntekänslighet	6,1	6,4	6,8	-	-
Räntekostnader i förhållande till nettoomsättning	3,6%	4,1%	6,3%	-	-
Underhålls- och amorteringsutrymmet	41,1%	38,3%	44,6%	-	-
Avsättning till framtida underhåll (kr/kvm)	288	268	314	-	-
Energikostnad (kr/kvm)	178	197	208	-	-

- Belåning_1, kr/kvm, är totala långfristiga skulder fördelade på kvm-ytan för bostäder
- Belåning_2, kr/kvm, är totala långfristiga skulder fördelade på föreningens totalyta

Årsavgiften (kr/kvm) är årsavgifterna (exklusive de obligatoriska tilläggen för bredband och försäkring) fördelat på kvm-ytan för bostäder och brf-lokaler. Som ses i tabellen ser det ut som att årsavgiften ökat. Någon avgiftsökning har dock inte skett, utan detta är en följd av fjolårets försäljning av en av gästlägenheterna, vilket ökat föreningens årsinkomster. Därför ser det ut som att avgiften ökat. Föreningens avgifter kan sägas vara "normala" då en vanlig avgift ligger på ca 500 – 700 kr/kvm.

Drift kr/kvm är föreningens rörelsekostnader (driftkostnader + övriga externa kostnader + personal-kostnader) fördelade på föreningens totalyta. Den långsiktiga målsättning är att minska dessa till under 400 kr/kvm, något som inte skett under 2020 då driftkostnaderna ligger i paritet med 2019. Även om besparingar skett avseende taxebundna kostnader, har underhållskostnader av engångskaraktär motverkat dessa besparingar.

Belåningsgraden understiger nu 4 000 kr/kvm, detta som följd av föreningens amorteringar under 2020 på 5 175 000 kr. 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. Notera samtidigt att sidan allabrf.se har sin gräns vid 3 000 kr/kvm och HSB anger gränsen 2000 kr/kvm för att få högsta betyg¹. Om två år bedöms föreningen komma under 3 000 kr-gränsen.

Ett annat nyckeltal gällande belåningsgrad är att sätta de långfristiga skulderna i relation till nettoomsättningen (jämför lån i förhållande till inkomst för privatpersoner). 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 4,5.

¹ <https://www.hsb.se/bostadsrattskollen/nyckeltal/skuldsattning/>

Föreningens räntekänslighet, dvs. hur många procent avgiften behöver höjas för att täcka upp en räntehöjning på en procentenhet, är 6,1 %. Nyckeltalet räknas fram genom att sätta de långfristiga skulderna i förhållande till årsavgifterna. Resultatet 6,1 %, vilket ger betyg 4 av 5 enligt HSB².

Ytterligare ett nyckeltal kopplat till föreningens belåning 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 3,6 % av nettoomsättning dvs. klart under 20 %.

Ett annat nyckeltal, kallat *Underhålls- och amorteringsutrymme*, är att sätta föreningens kostnader för reparationer, 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 41 %.

Ytterligare ett nyckeltal kopplat till föreningens långsiktiga kostnadsnivå, är *Sparande till framtida underhåll*. Nyckeltalet är framtaget av HSB och 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 + avskrivningarna + underhåll i förhållande till föreningens totala yta. Resultatet för Brf Fredhäll blir 288 kr/kvm. Schablonmässigt bör detta ligga i intervallet 250 – 350 kr/kvm enligt HSB³.

Ett sista nyckeltal avser föreningens energikostnader. Här ställs kostnaderna avseende el, vatten och uppvärmning i förhållande till föreningens totala yta. Föreningens energikostnad är 178 kr/kvm, vilket understiger riktmärket för en normal energikostnad, som ligger på 200 kr/kvm enligt HSB⁴.

Resultatredovisning

Nettoomsättning

Föreningens nettoomsättning har ökat med knappt 150 000 kronor gentemot föregående år. Ökningen beror huvudsakligen på ökade hyresintäkter, huvudsakligen på indexuppräknningar för befintliga hyresgäster, men delvis även pga. nya hyresgäster. Ökningen hade dock kunnat vara större pga. de hyreslättnader som gjorts i samband med Covid-19.

Föreningens kostnader, övergripande

Föreningen har under 2020 haft i storleksordningen lika stora kostnader jämfört med 2019, se tabellen nedan.

	2020	2019
Rörelsekostnader, exkl. räntekostnader	17 766 585 kr	17 772 442 kr
Rörelsekostnader, inkl. räntekostnader	18 775 366 kr	18 930 701 kr
Totala kostnader	23 593 702 kr	23 644 608 kr

- Rörelsekostnader: Driftkostnader + övriga externa kostnader + personalkostnader (se resultatredovisningen)

² <https://www.hsb.se/bostadsrattskollen/nyckeltal/rantekanslighet/>

³ <https://www.hsb.se/bostadsrattskollen/nyckeltal/sparande/>

⁴ <https://www.hsb.se/bostadsrattskollen/nyckeltal/energikostnad/>

Driftkostnader

Avseende driftkostnader är dessa på övergripande nivå i paritet med föregående år. Dock varierar det kraftigt mellan olika delposter. Avseende kostnadsökningarna är det framförallt är det under delen "Underhåll" som kostnaderna ökat, där upprustning av de två uteplatserna på innergårdarna bidrar med totalt ca 500 000 kr. Därtill renovering av tidigare "hantverksrummet" i syfte att omvandlas till en tredje gästlägenhet, ny belysning på innergårdarna, nytt tak på gamla miljörummet samt installation av laddplatserna. Vidare har även kostnaderna för (löpande) reparationer ökat, samt för vatten (enl. ovan) och sophämtning. Kostnadsökningen avseende sophämtning beror också på ökat hemarbete pga. Covid-19. Även försäkringspremierna har ökat till följd av flera vattenskador.

Samtidigt har några kostnader minskat. Mest glädjande är minskningen av de taxebundna kostnaderna för el med 200 000 kr och uppvärmning (540 000 kr) till följd av gjorda investeringar. Minskningarna i förbrukning motsvarar kostnadssänkningar på 27 % respektive 10 %.

Övriga externa kostnader

Avseende föreningens övriga externa kostnader, har dessa minskat lite jämfört med 2019. Framförallt är det besiktnings- och utredningskostnaderna (vilka ökade kraftigt i fjol) som minskat. Även administrationskostnaderna har ökat. Bakom denna post döljer sig avgifter för panter och överlåtelse, vilka dock betalas av lägenhetsköparen, dvs. även dessa kostnader är ett nollsummespel för föreningen. För ytterligare detaljer hänvisas till not 4.

Personalkostnader och arvoden

Föreningens kostnader för personal och arvoden, vilka består av arvoden till styrelsen, valberedningen respektive internrevisorerna samt sociala kostnader, har ökat lite till följd av höjda prisbasbelopp.

Avskrivningar

Avskrivningarna har ökat lite jämfört med föregående år som följd av fortsatta investeringar i föreningsfastigheter.

Lån och räntekostnader

Föreningens räntekostnader är ca 150 000 kr lägre jämfört med 2019 till följd av lägre räntor.

Vad gäller räntorna på föreningens lån var dessa vid utgången av 2020 till ca 80 % rörliga, knutna mot Stibor, och resterande 20 % bundna. Nuvarande räntepolicy är att placera så stor andel rörligt som möjligt och därmed utnyttja det låga ränteläge som varit de senaste åren, och som även bedöms förlöpa kommande år. Detta har med facit i hand visat sig vara helt rätt strategi.

Då flera av föreningens lån är rörliga omförhandlades flera lån under året (och kommer så göra så långa lånen är rörliga). Samtliga rörliga lån fick samma upplägg som innan, dvs knutna mot Stibor, s.k. Stibor 3M 1 år.

Föreningens lån uppgick till ca 131 Mkr vid årets början, och till ca 126 Mkr vid årets slut. Lånen har således minskat med ca 5 Mkr helt enligt fastställd amorteringsplan, vilken är en amorteringstakt på ca 4 % med målsättningen att föreningen ska vara skuldfri ca 2045 (förutsatt att inga nya lån behöver tas). Det är styrelsens långsiktiga plan att de planliga amorteringarna varje år (5 Mkr/år) ska motsvara avskrivningarna, då detta är en långsiktigt bra och hållbar nivå, samtidigt som det innebär en rättvis avvägning mellan nuvarande och framtida medlemmar.

Ytterligare kommentarer kring föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är stark och solid, vilket inte minst visas i återkommande överskott från år till år, samt att viktiga nyckeltal stärks. Även om föreningen ser ut att vara överfinansierad, vilket skulle möjliggöra för avgiftssänkningar, har styrelsen beslutat att ingen förändring av årsavgiften ska ske. Orsaken till detta är osäkerheten kring föreningens lokalhyresgäster pga. Covid-19, samt att styrelsen ser kommande investeringsbehov framöver. Bättre då att avgiften är stabil över tid, ev. med tillfälliga sänkningar i form av en avgiftsfri månad, än att behöva sänka och höja avgiften om vartannat.

Det är styrelsens övergripande ambition att fortsätta arbetet med att ytterligare stärka föreningens ekonomi. Detta görs genom att se över både intäkterna samt kostnaderna. Med nuvarande intäkts- respektive kostnadsnivå (nettoomsättning – rörelsekostnader inkl. räntekostnader) har föreningen ett kassaflödesöverskott på ca 9 Mkr/år. Från dessa pengar ska sedan planerliga amorteringar betalas på ca 5 Mkr. Återstår därefter ca 4 Mkr, vilka kan disponeras till investeringar, sparande och/eller ev. tillfälliga avgiftssänkningar.

Det är styrelsens tro att intäkterna kan fortsätta ökas (efter Covid-19) genom att kontinuerligt se över hyresnivåerna i föreningen, samt genom att se över de lokaler som finns, eller kan skapas. Ett exempel är omvandla outnyttjade ytor och hyra ut dessa, eller omfördela befintliga ytor så de nyttjas mer effektivt och kan bli inkomstbringande, som t.ex. delningen av tvättstugan på EA7.

Fokus på kostnadssidan kommer fortsatt vara samma som föregående år, dvs. huvudsakligen de taxebundna kostnaderna, och enskilt viktigast här är uppvärmningskostnaderna. För större kostnadsminskningar krävs dock fortsatta investeringar, där steg 2 och 3 avseende värmesystemet diskuteras, vilka är injustering av värmesystemet (inkl. byte av termostatventiler) respektive utbyte av de vattenburna handdukstorkarna som sitter i många badrum.

Även den stamspolning som planerades under 2020, men som inte blev av, planeras att genomföras under 2021, vilket väntas leda till färre vattenrelaterade skador. Vidare diskuteras även att uppgradera eller ersätta nuvarande passer- och bokningsystem (Aptus), vilket är ca 20 år gammalt och i behov av åtgärd. Sammantaget innebär bara dessa fyra (nödvändiga) åtgärder investeringskostnader på ca 8–8,5 Mkr, motsvarande 2 års överskott.

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	1 143 784	13 100 589	21 927 073	12 203 949	4 366 961	52 742 356
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			2 452 192	-2 452 192		
Balanseras i ny räkning				4 366 961	-4 366 961	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				-
Årets resultat					4 516 601	4 516 601
Belopp vid årets utgång	1 143 784	13 100 589	24 379 265	14 118 718	4 516 601	57 258 957

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Nettoomsättning	2	28 057 473	27 910 211
Övriga rörelseintäkter		40 021	99 695
		<u>28 097 494</u>	<u>28 009 906</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-16 633 810	-16 623 765
Övriga externa kostnader	4	-728 717	-763 463
Personalkostnader och arvoden	5	-404 058	-385 214
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 818 336	-4 713 907
Rörelseresultat		<u>5 512 573</u>	<u>5 523 557</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 809	1 663
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 008 781	-1 158 259
Resultat efter finansiella poster		<u>4 516 601</u>	<u>4 366 961</u>
Resultat före skatt		<u>4 516 601</u>	<u>4 366 961</u>
Årets resultat		<u>4 516 601</u>	<u>4 366 961</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	164 637 645	169 391 117
Inventarier installationer	7	1 400 364	110 889
Pågående ombyggnationer	6	9 887 395	5 792 073
		<u>175 925 404</u>	<u>175 294 079</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		1 800	1 800
		<u>1 800</u>	<u>1 800</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>175 927 204</u>	<u>175 295 879</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		209 180	179 172
Övriga fordringar	8	13 737 582	12 879 177
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		623 209	635 935
		<u>14 569 971</u>	<u>13 694 284</u>
<i>Kassa och bank</i>	9	122 786	122 786
Summa omsättningstillgångar		<u>14 692 757</u>	<u>13 817 070</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>190 619 961</u>	<u>189 112 949</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		24 379 265	21 927 073
Medlemsinsatser		1 143 784	1 143 784
Upplåtelseavgifter		13 100 589	13 100 589
		38 623 638	36 171 446
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		14 118 718	12 203 949
Årets resultat		4 516 601	4 366 961
		18 635 319	16 570 910
Summa eget kapital		57 258 957	52 742 356
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	12 585 900	24 626 600
		12 585 900	24 626 600
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristig skuld	10	114 013 514	107 147 814
Inre reparationsfond		362 631	364 053
Leverantörsskulder		2 209 124	924 568
Skatteskulder		423 779	262 876
Övriga skulder	11	921 929	147 156
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 844 127	2 897 526
		120 775 104	111 743 993
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		190 619 961	189 112 949

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		4 516 601	4 366 961
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, avskrivningar		4 818 336	4 713 907
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		9 334 937	9 080 868
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-47 019	144 912
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		2 165 411	-5 588 470
Kassaflöde från den löpande verksamheten		11 453 329	3 637 310
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter		-5 449 660	-7 004 972
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-5 449 660	-7 004 972
Finansieringsverksamheten			
Nyupplåtelse av lägenhet		-	3 250 000
Amortering av lån		-5 175 000	-7 993 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-5 175 000	-4 743 000
Årets kassaflöde		828 669	-8 110 662
Likvida medel vid årets början		12 637 444	20 748 106
Likvida medel vid årets slut		13 466 113	12 637 444

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 21,4 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>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Byggnader (skrivs av per komponent)	15-120 år	15-120 år
Ombyggnationer	15-120 år	15-120 år
Maskiner och inventarier	20%	20%
Installationer	5%	-

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 Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter	20 635 441	20 619 413
Hyror	5 666 719	5 528 262
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	200 124	216 485
Bredband	642 807	641 698
Övriga hyresintäkter	912 382	904 353
Summa	28 057 473	27 910 211

Not 3 Driftkostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 981 139	1 960 456
Tillsyn, besiktning, kontroller	14 873	20 895
Trädgårdsskötsel	610 146	637 178
Snöröjning	7 724	4 463
Reparationer	785 178	694 755
El	566 487	771 934
Uppvärmning	5 161 645	5 704 811
Vatten	919 557	860 230
Sophämtning	354 729	288 452
Försäkringspremie	658 773	611 039
Självrisk	23 650	-
Fastighetsavgift bostäder	1 130 339	1 089 207
Korr föregående års skatt	-	-2 674
Fastighetsskatt lokaler	747 640	747 640
Övriga fastighetskostnader	181 711	198 085
Kabel-tv/Bredband/IT	889 280	901 013
Förvaltningsarvode ekonomi	464 278	470 473
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	16 441	12 780
Förvaltningsarvode teknik	671 991	670 018
Juridiska åtgärder	12 570	18 988
Övriga externa tjänster	20 749	44 214
	<u>15 218 900</u>	<u>15 703 957</u>
Underhåll		
Bostäder	-	74 575
Lokaler	365 519	215 924
Gemensamma utrymmen	-	20 047
Tvättstuga	2 146	-
Ventilation	34 067	-
El	-	24 188
Lås	38 611	36 329
Byggnad	47 868	18 488
Tak	116 841	-
Fönster	18 353	-
Mark	37 616	530 100
Laddplatser	82 751	-
Gård	671 138	157
	<u>1 414 910</u>	<u>919 808</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	16 633 810	16 623 765

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Bevakningskostnader	51 967	44 624
Porto / Telefon	23 588	24 043
Annonser/Reklam	-	1 700
Konsultarvode	167 759	180 488
Besiktning- och utredningskostnader	18 078	103 164
Revisionarvode	44 276	61 625
Hyror och arrenden	18 506	18 322
Administrationskostnader	286 800	231 105
Förbrukningsinventarier och materiel	37 083	16 053
Medlemsavgifter	80 660	82 339
Summa	728 717	763 463

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Medelantalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden, internrevisor och övriga ersättningar	307 456	290 624
Sociala kostnader	96 602	94 590
	404 058	385 214

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	207 960 959	120 152 942
-Justering av anskaffningsvärde	-50 000	-
-Ombyggnad	6 822 899	85 029 958
-Mark	439 350	439 350
	215 173 208	205 622 250
Nyanskaffningar		
-Lokal Tranan	-	392 072
-Ombyggnation Hunddagis	-	926 758
-Klimatskalsreovering (yttertak, fasad, fönster)	-	8 282 129
	-	9 600 959
Pågående arbeten		
-Föreningslokalen	3 608 823	-
-Tvättstugerenovering	6 278 572	5 792 073
	9 887 395	5 792 073
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-45 832 091	-41 154 869
-Årets avskrivning enligt plan	-4 703 472	-4 677 223
	-50 535 563	-45 832 092
Redovisat värde vid årets slut	174 525 040	175 183 190

Taxeringsvärde

Byggnader - bostäder	318 000 000	318 000 000
Byggnader - lokaler	29 429 000	29 429 000
Mark - bostäder	671 000 000	671 000 000
Mark - lokaler	45 335 000	45 335 000
	1 063 764 000	1 063 764 000

Not 7 Inventarier och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	1 132 158	1 132 158
Nyanskaffningar		
-Inventarier gym	137 542	-
-Installation fjärrvärmecentral	1 266 797	-
	2 536 497	1 132 158
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 021 269	-984 585
-Årets avskrivning	-114 864	-36 684
	-1 136 133	-1 021 269
Redovisat värde vid årets slut	1 400 364	110 889

Not 8 Kortfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	379 107	146 578
Avräkningskonto HSB	3 057	3 057
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service	13 340 271	12 511 601
Övriga fordringar	12 779	-
Vidarefaktureringar	2 368	8 203
Moms	-	209 738
	13 737 582	12 879 177

Not 9 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Kassa		
Swedbank	97 786	97 786
Nordea	25 000	25 000
	122 786	122 786

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Lånetyp	Konvertering		2020-12-31	Amortering	
		/slutbetalning	Ränta		/Upplåning	2019-12-31
Nordea Hypotek	Bundet	2021-03-16	1,39%	11 150 000	-700 000	11 850 000
Nordea Hypotek				-	-38 075 000	38 075 000
Nordea Hypotek				-	-27 350 000	27 350 000
Stadshypotek	Bundet	2021-03-09	0,30%	36 725 000	36 725 000	-
Stadshypotek	3-mån	2021-04-23	0,30%	26 200 000	26 200 000	-
Stadshypotek	3-mån	2021-05-31	0,31%	18 679 514	18 679 514	-
Stadshypotek	3-mån	2021-09-01	0,30%	20 259 000	20 259 000	-
Stadshypotek	Bundet	2023-09-30	2,08%	5 254 900	-	5 254 900
Stadshypotek	Bundet	2023-09-30	2,08%	8 331 000	-1 000 000	9 331 000
Stadshypotek				-	-6 319 000	6 319 000
Stadshypotek				-	-14 065 000	14 065 000
Stadshypotek				-	-2 904 000	2 904 000
Stadshypotek				-	-16 625 514	16 625 514
Kortfristig del av långfristig skuld				-114 013 514		-107 147 814
				12 585 900	-5 175 000	24 626 600

Klassificering skulder till kreditinstitut

Föreningen har lån som har slutförfalldag inom 12 månader efter balansdagen. Dessa lån redovisas därför som kortfristiga. Styrelsen har inte för avsikt att återbetala dessa lån inom 12 månader, men däremot att amortera 2 800 000 kr under år 2021.

Not 11 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Moms	785 621	-
Hysesdepositioner	127 260	138 108
Övriga skulder	9 048	9 048
	921 929	147 156

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	142 717 428	142 717 428
Summa ställda säkerheter	142 717 428	142 717 428

Eventalförpliktelser

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

Underskrifter

Stockholm - - 2021

Joakim Swahn
Ordförande

Tobias Lindberg
Styrelseledamot

Jesper Lindberg
Styrelseledamot

Alfons Culafic
Styrelseledamot

Anna Axeheim
Styrelseledamot

Fredrik Salzedo
Styrelseledamot

Sanna Helsing
Styrelseledamot

Madeleine Sandmon
Styrelseledamot

Fredrik Brorsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den - - 2021

Sarah Golibari
Av föreningen vald revisor

Joakim Häll
Av HSB riksförbund förordnad revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som bilägs årsredovisningen.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

FREDRIK BRORSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19740413xxxx

IP: 98.128.xxx.xxx

2021-05-06 14:19:05Z



Fredrik Johan Salzedo

Styrelseledamot

Serienummer: 19900316xxxx

IP: 158.174.xxx.xxx

2021-05-06 15:15:21Z



TOBIAS LINDBERG

Styrelseledamot

Serienummer: 19910403xxxx

IP: 94.191.xxx.xxx

2021-05-06 16:52:30Z



JOAKIM SWAHN

Styrelseledamot

Serienummer: 19800314xxxx

IP: 92.33.xxx.xxx

2021-05-06 18:07:05Z



MADELEINE SANDMON

Styrelseledamot

Serienummer: 19870817xxxx

IP: 158.174.xxx.xxx

2021-05-06 18:14:20Z



JESPER LINDBERG

Styrelseledamot

Serienummer: 19860917xxxx

IP: 158.174.xxx.xxx

2021-05-06 18:30:57Z



SARAH GOLIBARI

Internrevisor

Serienummer: 19820816xxxx

IP: 95.195.xxx.xxx

2021-05-07 07:34:29Z



ANNA AXEHEIM

Styrelseledamot

Serienummer: 19860429xxxx

IP: 83.185.xxx.xxx

2021-05-07 11:42:51Z



Penneo dokumentnyckel: 2YSI4-L31QL-LEPAZ-MQ1XN-Z0BEI-M3HEV

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

SANNA HELSING

Styrelseledamot

Serienummer: 19850122xxxx

IP: 95.195.xxx.xxx

2021-05-09 15:22:23Z



Alfons Culafic

Styrelseledamot

Serienummer: 19870904xxxx

IP: 2.71.xxx.xxx

2021-05-10 05:52:18Z



Joakim Häll

Revisor

Serienummer: 19860522xxxx

IP: 213.88.xxx.xxx

2021-05-10 14:30:06Z



Penneo dokumentnyckel: 2Y5I4-L31QL-LEPAZ-MQ1XN-Z0BEI-M3HEV

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

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 i Stockholm för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas 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 revisorssed 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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 revisionsssed 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 misstag, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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 tvivel 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.
- 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.
- 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 revisorssed 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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

.....
Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Sarah Golibari
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

SARAH GOLIBARI

Internrevisor

Serienummer: 19820816xxxx

IP: 95.199.xxx.xxx

2021-05-08 14:38:12Z



Joakim Häll

Revisor

Serienummer: 19860522xxxx

IP: 213.88.xxx.xxx

2021-05-10 14:30:41Z



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>



HSB:S BOSTADSRÄTTSFÖRENING

FREDHÄLL

S T O C K H O L M