



HSB BRF FRIDHEM NR 126 ÅRSREDOVISNING 2019



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



Org Nr: 716416-5461

Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Fridhem nr 126 i Stockholm

Org.nr: 716416-5461

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



C

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Fridhem nr 126 i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Slaggen 1 i Stockholms kommun.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	111	8 587
Lokaler och förråd	14	1 905

Föreningens fastighet är byggd 1896 värdeår 1980

Föreningen är fullvärdeförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Avgifterna höjdes med 3 % i januari 2019 och 3% i januari 2020.

Genomfört planerat underhåll

- Portarna mot Hantverkargatan 85 och 87 har bytts ut och nya dörrar installerats..
- Hissprojekt för att modernisera alla hissar inleddes med hissbyten Hantverkargatan 85 och 87. Byte av övriga hissar startade i januari och ska vara avslutat under våren 2020.
- En va-stam Fridhemsgatan 16 har relinats. En utredning om status alla va-stammar pågår och ska redovisas 2020 för fortsatt underhållsplanering.
- Äldre vattenskada Hantverkargatan 87 ö g som uppkom i samband med läckage takavvattningssystemet är åtgärdad och slutreglerad.
- Undersökning av bjälklag i källarlokalerna under gården är genomförd och visat på allvarliga rostskador. Planering pågår för akuta åtgärder vinter 2020 samt också mer långsiktig lösning.
- Lekområde på gården har förnyats i samverkan med förskolan.
- Omplantering och förnyelse har skett på marken mot Fridhemsgatan.
- Avtal har träffats med nya hyresgäster för två lokaler på Hantverkargatan.
- Föreningen har fått en ny HSB-förvaltare, Jens Jansson

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019-2022	Hissar	Modernisering av hissar
2020-2023	Trapphus	Upprustning av trapphusen
2023	Fönster	Målning av kvarvarande fönster

02



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Fridhem nr 126 i Stockholm

Tidigare genomfört underhåll

Målning av fönster och slutfört omläggning av stuprör från inre till yttre. Upprustning av föreningslokalen 2019
Byte av styrsystem sopsug 2018-2019
Utbyggnad av lokal (Itrim) med källarutrymme 2016
Yttre stuprör 2016-2018
Utbyte av låskolvar till gemensamma utrymmen, intrimning av värmesystem 2014
Takmålning 2013-2014
Renovering av föreningslokal 2013
Värmeprojekt och ventilationsprojekt 2010-2013
Brandskyddsarbete 2010-2011
Renovering av bastulokal 2010
Takterassbyggnation 2008-2009
Balkongbyggnation (61 st.) 2008-2011
Bygg av vindslägenheter K17 & K19 och källarförråd. Förlängning av hiss K19, fasadrenovering och fönstermålning 2008-2009
Ombyggnad till lägenhet i K17 2007
Ombyggnad till lägenhet i M4 2002
Bredbandsbolaget 2000
Ombyggnad till lägenhet F16 1996
Byggnation av vindslägenheter 1990
stambyte och genomgripande ombyggnad av fastighet 1983-1984

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22. Vid stämman deltog 16 medlemmar varav 16 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2019-05-22 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Lennart Wiklund	Ordförande
Tobias Öhman	Kassör/Vice ordförande
Mari-Ann Levin Pölde	Sekreterare
Christer Mörk	Ledamot
Katarina Cederholm	Ledamot
Irene Dolk Castellanos	Ledamot
Maciej Benjamin Lerch-Zajaczkowski	Ledamot
Jonas Comstedt	Ledamot
Lars-Åke Henriksson	HSB-ledamot
Camillia Brännfors	Suppleant

Under perioden från stämman 2019-05-22 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Lennart Wiklund	Ordförande
Tobias Ohman	Vice ordförande
Daniel Zerea	Kassör
Mari-Ann Levin Pölde	Sekreterare
Christer Mörk	Ledamot
Irene Dolk Castellanos	Ledamot
Katarina Cederholm	Ledamot
Maciej Benjamin Lerch-Zajaczkowski	Ledamot
Petra Neregård	Ledamot
Lars-Åke Henriksson	HSB-ledamot
Camilla Brännfors	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Christer Mörk, Iréne Dolk Castellanos, Mari-Ann Levin Pölde och Maciej Lerch-Zajaczkowski.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Fridhem nr 126 i Stockholm

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Lennart Wiklund, Christer Mörk, Tobias Öhman och Daniel Zerea. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Julio Vargas Orellana Föreningsvald ordinarie
Åsa Andersson Föreningsvald suppleant
Lena Zozulyak Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Lennart Wiklund.

Valberedning

Valberedningen består av Ulf Alpsten (sammankallande), Britt-Marie Persson och Anne-Marie Dabérius.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har genomförts under året.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 160 (164) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 13 (12) överlåtelser skett.

02



W

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Fridhem nr 126 i Stockholm

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	615	597	579	579	579
Totala Intäkter kr/kvm	844	783	761	747	740
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	254	197	162	226	196
Belåning, kr/kvm	3 316	3 357	3 018	3 059	3 101
Räntekänslighet	7%	7%	6%	6%	7%
Drift och underhåll kr/kvm	518	499	500	428	468
Energikostnader kr/kvm	164	164	160	157	155

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Fridhem nr 126 i Stockholm**

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	8 858	8 212	7 988	7 840	7 760
Resultat efter finansiella poster	-23	13	-834	331	69
Soliditet	56%	56%	58%	59%	58%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		8 858 094
Rörelsekostnader	-	8 604 159
Finansiella poster	-	277 045
Årets resultat		-23 110
Planerat underhåll	+	767 658
Avskrivningar	+	1 917 601
Årets sparande		2 662 148
Årets sparande per kvm total yta		254

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	24 991 250	16 234 415	5 207 416	865 050	13 063
Reservering till fond 2019			506 000	-506 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-767 658	767 658	
Balanserat i ny räkning				13 063	-13 063
Upplåtelse lägenheter					
Årets resultat					-23 110
Belopp vid årets slut	24 991 250	16 234 415	4 945 758	1 139 771	-23 110

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	878 113
Årets resultat	-23 110
Reservering till underhållsfond	-506 000
Ianspråktagande av underhållsfond	767 658
Summa till stämmans förfogande	1 116 661

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	1 116 661
-------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



Org Nr: 716416-5461

HSB Bostadsrättsförening Fridhem nr 126 i Stockholm

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	8 858 094	8 211 815
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-5 432 722	-5 236 555
Övriga externa kostnader	Not 3	-262 102	-445 226
Planerat underhåll		-767 658	-159 138
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-224 076	-174 279
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 917 601</u>	<u>-1 899 081</u>
Summa rörelsekostnader		-8 604 159	-7 914 279
Rörelseresultat		253 935	297 536
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	9 859	7 314
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-286 904</u>	<u>-291 787</u>
Summa finansiella poster		-277 045	-284 473
Årets resultat		-23 110	13 063



a

HSB Bostadsrättsförening Fridhem nr 126 i Stockholm

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	77 197 946	79 097 496
Inventarier och maskiner	Not 8	100 660	118 710
Pågående nyanläggningar	Not 9	<u>1 092 852</u>	<u>59 730</u>
		78 391 457	79 275 936
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>78 391 957</u>	<u>79 276 436</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		483 247	58 194
Avräkningskonto HSB Stockholm		4 723 348	2 615 480
Placeringskonto HSB Stockholm		341 751	341 410
Övriga fordringar	Not 11	1 381	2 539
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	<u>279 385</u>	<u>397 568</u>
		5 829 112	3 415 190
Kortfristiga placeringar	Not 13	0	2 000 000
Summa omsättningstillgångar		<u>5 829 112</u>	<u>5 415 190</u>
Summa tillgångar		<u>84 221 069</u>	<u>84 691 626</u>

oz

**HSB Bostadsrättsförening Fridhem nr 126 i Stockholm**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	24 991 250	24 991 250
Upplåtelseavgifter	16 234 415	16 234 415
Yttre underhållsfond	4 945 758	5 207 416
	<u>46 171 423</u>	<u>46 433 081</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 139 771	865 050
Årets resultat	-23 110	13 063
	<u>1 116 661</u>	<u>878 113</u>
Summa eget kapital	<u>47 288 084</u>	<u>47 311 194</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>34 355 882</u>	<u>34 790 822</u>
	34 355 882	34 790 822
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 434 940	434 940
Leverantörsskulder	472 473	640 731
Skatteskulder	109 221	57 845
Fond för inre underhåll	96 533	96 533
Övriga skulder	Not 16 357 379	264 414
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>1 106 557</u>	<u>1 095 147</u>
	2 577 103	2 589 610
Summa skulder	<u>36 932 985</u>	<u>37 380 432</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>84 221 069</u>	<u>84 691 626</u>



HSB Bostadsrättsförening Fridhem nr 126 i Stockholm

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-23 110	13 063
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 917 601	1 899 081
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 894 491	1 912 144
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-305 712	-41 591
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-12 507	-239 621
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 576 272	1 630 933
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 033 122	-4 275 400
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 033 122	-4 275 400
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-434 940	3 565 060
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	31 338
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-434 940	3 596 398
Årets kassaflöde	108 210	951 931
Likvida medel vid årets början	4 956 889	4 004 958
Likvida medel vid årets slut	5 065 099	4 956 889

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. 07



G

HSB Bostadsrättsförening Fridhem nr 126 i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,88% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 21 800 651 kr.

07

*a***HSB Bostadsrättsförening Fridhem nr 126 i Stockholm**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 282 612	5 125 362
Hyror	3 117 640	2 776 053
Bredband	166 500	165 875
Övriga intäkter	328 092	210 532
Bruttoomsättning	<u>8 894 844</u>	<u>8 277 822</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-36 750	-66 000
Hyresförluster	0	-7
	8 858 094	8 211 815
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	610 297	534 095
Reparationer	1 347 027	1 363 949
El	275 210	242 128
Uppvärmning	1 317 467	1 353 433
Vatten	140 462	138 485
Sophämtning	93 108	94 346
Fastighetsförsäkring	127 618	116 016
Kabel-TV och bredband	249 424	245 434
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	545 470	435 070
Förvaltningsarvoden	686 692	675 053
Övriga driftkostnader	39 948	38 546
	<u>5 432 722</u>	<u>5 236 555</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	18 960	12 498
Administrationskostnader	22 512	105 883
Extern revision	13 109	10 541
Konsultkostnader	170 922	279 704
Medlemsavgifter	36 600	36 600
	<u>262 102</u>	<u>445 226</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	175 991	134 393
Revisionsarvode	6 825	4 500
Sociala avgifter	41 260	35 386
	<u>224 076</u>	<u>174 279</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 508	1 109
Ränteintäkter HSB placeringskonto	341	341
Ränteintäkter HSB bunden placering	5 945	4 328
Övriga ränteintäkter	2 065	1 536
	<u>9 859</u>	<u>7 314</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	285 552	291 044
Övriga räntekostnader	1 352	743
	<u>286 904</u>	<u>291 787</u>

02

**HSB Bostadsrättsförening Fridhem nr 126 i Stockholm**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	99 795 526	93 958 661
Anskaffningsvärde mark	4 262 500	4 262 500
Årets investeringar	0	5 836 865
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 058 026	104 058 026
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-24 960 530	-23 079 499
Årets avskrivningar	-1 899 551	-1 881 031
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 860 081	-24 960 530
Utgående bokfört värde	77 197 946	79 097 496
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	118 000 000	96 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	16 000 000	14 600 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	236 000 000	150 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	23 400 000	14 200 000
Summa taxeringsvärde	393 400 000	274 800 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	180 500	180 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	180 500	180 500
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-61 790	-43 740
Årets avskrivningar	-18 050	-18 050
Utgående ackumulerade avskrivningar	-79 840	-61 790
Bokfört värde	100 660	118 710
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	59 730	1 621 195
Årets investeringar	1 033 122	-1 561 466
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 092 852	59 730
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 381	2 539
	1 381	2 539
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	279 385	395 385
Upplupna intäkter	0	2 183
	279 385	397 568

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår. *oe*

*a***HSB Bostadsrättsförening Fridhem nr 126 i Stockholm**

Noter	2019-12-31	2018-12-31				
Not 13 Kortfristiga placeringar						
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	1 500 000				
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	0	500 000				
	<u>0</u>	<u>2 000 000</u>				
Not 14 Skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
SE-Banken Bolån	15375876	0,65%	2020-01-28	4 138 622	434 940	
SE-Banken Bolån	29231338	0,88%	2020-01-28	4 000 000	0	
SE-Banken Bolån	29632634	0,88%	2020-01-28	7 161 387	0	
SE-Banken Bolån	29632650	0,88%	2020-01-28	9 501 030	0	
SE-Banken Bolån	29721165	0,65%	2020-01-28	3 989 783	0	
SE-Banken Bolån	35127623	0,83%	2020-03-28	2 000 000	0	
SE-Banken Bolån	42482234	0,83%	2020-02-28	4 000 000	0	
				34 790 822	434 940	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					34 355 882	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					32 616 122	
Ställda säkerheter						
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					47 164 000	47 164 000
Not 15 Skulder till kreditinstitut						
Kortfristig del av långfristig skuld				434 940	434 940	
Not 16 Övriga skulder						
Depositioner				237 252	114 402	
Momsskuld				116 774	142 382	
Övriga kortfristiga skulder				3 353	7 630	
				<u>357 379</u>	<u>264 414</u>	
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
Upplupna räntekostnader				11 392	9 430	
Förutbetalda hyror och avgifter				684 281	659 754	
Övriga upplupna kostnader				410 884	425 963	
				<u>1 106 557</u>	<u>1 095 147</u>	

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

oz



HSB Bostadsrättsförening Fridhem nr 126 i Stockholm

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 20-03-04

Christer Mork

Daniel Zerea

Irene Dolk Castellanos

Katarina Cederholm

Lars-Åke Henriksson

Lennart Wiklund

Maciej Benjamin Lerch-Zajaczkowski

Mari-Ann Levin Poide

Tobias Ohman

Petra Neregård

Vår revisionsberättelse har ²⁰²⁰⁻⁰³⁻²⁵ lämnats beträffande denna årsredovisning

Julio Vargas Orellana

Lena Zozulyak

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Fridhem nr 126 i Stockholm, org.nr. 716416-5461

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fridhem nr 126 i Stockholm för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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 Revisorern utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorern 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utän att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 uppger, 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.

Revisorern 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. Risken 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.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande 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.
- 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.

07

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 Fridhem nr 126 i Stockholm för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 25/03 2020

.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Julio Vargas Orellana
Av föreningen vald revisor



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



HSB – där möjligheterna bor