



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

2020-01-01 - 2020-12-31





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Fridhem nr 126 i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

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	15	1 975

Föreningens fastighet är byggd 1896 värdeår 1980.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna höjts med 2 %.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

- Målning av trapphus
- Vård av stengolv
- Obligatorisk ventilationskontroll
- Hiss ombyggnad avslutad

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021-2022	Gårdsbjälkslag	Nytt gårdsbjälkslag
2022	Terrasser och gård	Upprustning av terrasser och gård
2022-2026	Digitalisering	Digitalisering av inpassering, bokning info tavlor
2023	Soppantering	Sopsortering som uppfyller kommande lagkrav mm
2021-2023	Fönster och dörrar	Målning av fönster, balkongdörrar mm
2026-2028	Stammar	Relining avloppsstammar

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Fönster och föreningslokal	Målning av fönster. Upprustning av föreningslokalen
2019	Stuprör	Omläggning av stuprör från inre till yttre
2018-2019	Sopsug	Byte av styrsystem sopsug
2016	Lokal	Utbyggnad av lokal (Itrim) med källarutymmre
2016-2018	Stuprör	Yttre stuprör
2014	Gemensamma utrymmen	Utbyte av låskolvar, intrimning av värmesystem
2013-2014	Tak	Takmålning
2013	Föreningslokal	Renovering
2010-2013	Värme och ventilation	Värmeprojekt och ventilationsprojekt
2010-2011	Brandskydd	Brandskyddsarbete
2010	Bastu	Renovering
2008-2009	Tak	Takterassbyggnation
2008-2011	Balkong	Balkongbyggnation
2008-2009	Lägenhet och källarförråd	Bygg av vindslägenheter K17 & K19 och källarförråd
2008-2009	Gemensamma utrymmen	Förlängning av hiss K19, fasadrenovering och fönstermålning
2007	Lägenhet	Ombyggnad till lägenhet i K17
2002	Lägenhet	Ombyggnad till lägenhet i M4
2000	Bredband	Bredbandsbolaget
1996	Lägenhet	Ombyggnad till lägenhet F16
1990	Lägenhet	Byggnation av vindslägenheter
1983-1984	Stambyte	stambyte och genomgripande ombyggnad av fastighet





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Fridhem nr 126 i Stockholm

Övriga väsentliga händelser

Corona-anpassning av verksamheten genom postal årsstämma och ökad skriftlig information genom föreningsbladet, på hemsidan och genom mejl.

Styrelsemöten har hållits digitalt och kontakterna med HSB har begränsats.

Ett nytt avtalspaket med HSB har utarbetats. Paketet styr ihop de många delpaketerna till en samordnad förvaltning. Det nya avtalet skapar förutsättningar för styrelsen att i större utsträckning fokusera på strategiska frågor.

Elcykelcentrum tog över lokalerna från Hyllcenter som ny hyresgäst.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma var planerad till 2020-05-13 men den kunde inte hållas på grund av Covid-19 pandemin. I stället genomfördes årsstämman postalt. Stämman hölls 2020-06-16. Vid stämman deltog 28 medlemmar varav samtliga var röstberättigade

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2020-01-01 - 2020-05-13 haft följande sammansättning:

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

Under perioden från stämman 2020-05-13 - 2020-12-31 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Lennart Wiklund	Ordförande
Daniel Zerea	Kassör
Mari-Ann Levin Pölde	Sekreterare
Christer Mörk	Ledamot
Tobias Öhman	Ledamot
Katarina Cederholm	Ledamot
Irene Dolk Castellanos	Ledamot
Petra Neregård	Ledamot
Jakob Mörndal	Ledamot
Lars-Åke Henriksson	HSB-ledamot

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Lennart Wiklund, Tobias Öhman, Katarina Cederholm, Daniel Zerea och Petra Neregård.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

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
Joakim Häll	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

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





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Fridhem nr 126 i Stockholm

Valberedning

Valberedningen består av Ulf Alpsten (sammanställande), 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 genomfördes 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 utförd 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. Om det finns alternativ väljer föreningen lösningar som långsiktigt minskar miljöpåverkan.

Social

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

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 163 (160) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 14 (13) överlåtelser skett

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	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	634	615	597	579	579
Totala intäkter kr/kvm*	827	844	783	761	747
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	293	254	197	162	226
Belåning, kr/kvm	3 250	3 316	3 357	3 018	3 059
Räntekänslighet	6%	7%	7%	6%	6%
Totala driftkostnader kr/kvm	511	518	499	500	428
Energikostnader kr/kvm	156	164	164	160	157

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Fridhem nr 126 i Stockholm

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. El, värme och vatten som faktureras medlemmarna räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter samt ränteintäkter) 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.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll, övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmarna fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

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.

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	8 747	8 858	8 212	7 988	7 840
Resultat efter finansiella poster	-303	-23	13	-834	331
Soliditet	56%	56%	56%	58%	59%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Fridhem nr 126 i Stockholm

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		8 747 372
Rörelsekostnader	-	8 812 036
Finansiella poster	-	238 564
Årets resultat		-303 229
Planerat underhåll	+	1 570 492
Avskrivningar	+	1 827 384
Årets sparande		3 094 647
Årets sparande per kvm total yta		293

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	24 991 250	16 234 415	4 945 758	1 139 771	-23 110
Reservering till fond 2020			522 000	-522 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-1 570 492	1 570 492	
Balanserad i ny räkning				-23 110	23 110
Årets resultat					-303 229
Belopp vid årets slut	24 991 250	16 234 415	3 897 266	2 165 153	-303 229

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	1 116 661
Årets resultat	-303 229
Reservering till underhållsfond	-522 000
Ianspråktagande av underhållsfond	1 570 492
Summa till stämmans förfogande	1 861 924

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	1 861 924
-------------------------	------------------

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



**HSB Bostadsrättsförening Fridhem nr 126 i Stockholm**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	8 747 372	8 858 094
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 937 896	-5 432 722
Övriga externa kostnader	Not 3	-268 285	-262 102
Planerat underhåll		-1 570 492	-767 658
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-207 979	-224 076
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 827 384	-1 917 601
Summa rörelsekostnader		<u>-8 812 036</u>	<u>-8 604 159</u>
Rörelseresultat		-64 664	253 935
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	5 329	9 859
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-243 893</u>	<u>-286 904</u>
Summa finansiella poster		<u>-238 564</u>	<u>-277 045</u>
Årets resultat		-303 229	-23 110



**HSB Bostadsrättsförening Fridhem nr 126 i Stockholm**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	79 180 227	77 197 946
Inventarier och maskiner	Not 8	82 610	100 660
Pågående nyanläggningar	Not 9	266 730	1 092 852
		<u>79 529 566</u>	<u>78 391 457</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>79 530 066</u>	<u>78 391 957</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		78 847	483 247
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 711 745	4 723 348
Placeringskonto HSB Stockholm		342 094	341 751
Övriga fordringar	Not 11	1 381	1 381
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	422 569	279 385
		<u>4 556 636</u>	<u>5 829 112</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 556 636</u>	<u>5 829 112</u>
Summa tillgångar		<u>84 086 702</u>	<u>84 221 069</u>

**HSB Bostadsrättsförening Fridhem nr 126 i Stockholm**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
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	3 897 266	4 945 758
	<u>45 122 931</u>	<u>46 171 423</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 165 153	1 139 771
Årets resultat	-303 229	-23 110
	<u>1 861 924</u>	<u>1 116 661</u>
Summa eget kapital	<u>46 984 855</u>	<u>47 288 084</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>0</u>	<u>34 355 882</u>
	0	34 355 882
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 34 323 352	434 940
Leverantörsskulder	465 651	472 473
Skatteskulder	185 880	109 221
Fond för inre underhåll	89 366	96 533
Övriga skulder	Not 15 215 184	357 379
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>1 822 414</u>	<u>1 106 557</u>
	<u>37 101 847</u>	<u>2 577 103</u>
Summa skulder	37 101 847	36 932 985
Summa eget kapital och skulder	<u>84 086 702</u>	<u>84 221 069</u>



**HSB Bostadsrättsförening Fridhem nr 126 i Stockholm**

	2020-01-01	2019-01-01
Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-303 229	-23 110
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 827 384	1 917 601
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 524 155	1 894 491
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	261 216	-305 712
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	636 332	-12 507
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 421 703	1 576 272
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 965 493	-1 033 122
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 965 493	-1 033 122
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-467 470	-434 940
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-467 470	-434 940
Årets kassaflöde	-1 011 260	108 210
Likvida medel vid årets början	5 065 099	4 956 889
Likvida medel vid årets slut	4 053 839	5 065 099

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





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.

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 1 429 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 21,4 % 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.



**HSB Bostadsrättsförening Fridhem nr 126 i Stockholm**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 441 024	5 282 612
Vatten	13 632	13 416
Hyror	3 017 343	3 104 224
Bredband	166 500	166 500
Övriga intäkter	365 881	328 092
Bruttoomsättning	<u>9 004 380</u>	<u>8 894 844</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-167 440	-36 750
Hyresförluster	-89 568	0
	8 747 372	8 858 094
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	544 559	610 297
Reparationer	985 844	1 347 027
El	257 312	275 210
Uppvärmning	1 243 417	1 317 467
Vatten	161 713	140 462
Sophämtning	108 600	93 108
Fastighetsförsäkring	137 189	127 618
Kabel-TV och bredband	213 754	249 424
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	551 190	545 470
Förvaltningsarvoden	694 356	686 692
Övriga driftkostnader	39 962	39 948
	4 937 896	5 432 722
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	5 406	18 960
Administrationskostnader	11 691	22 512
Extern revision	12 472	13 109
Konsultkostnader	202 116	170 922
Medlemsavgifter	36 600	36 600
	268 285	262 102
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	139 500	175 991
Revisionsarvode	6 975	6 825
Övriga arvoden	26 800	0
Sociala avgifter	34 704	41 260
	207 979	224 076
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 625	1 508
Ränteintäkter HSB placeringskonto	343	341
Ränteintäkter HSB bunden placering	0	5 945
Övriga ränteintäkter	3 361	2 065
	5 329	9 859
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	242 076	285 552
Övriga räntekostnader	1 817	1 352
	243 893	286 904

**HSB Bostadsrättsförening Fridhem nr 126 i Stockholm**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	99 795 526	99 795 526
Anskaffningsvärde mark	4 262 500	4 262 500
Årets investeringar	3 791 615	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	107 849 641	104 058 026
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-26 860 081	-24 960 530
Årets avskrivningar	-1 809 334	-1 899 551
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 669 415	-26 860 081
Utgående bokfört värde	79 180 227	77 197 946
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	118 000 000	118 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	16 000 000	16 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	236 000 000	236 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	23 400 000	23 400 000
Summa taxeringsvärde	393 400 000	393 400 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	180 500	180 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	180 500	180 500
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-79 840	-61 790
Årets avskrivningar	-18 050	-18 050
Utgående ackumulerade avskrivningar	-97 890	-79 840
Bokfört värde	82 610	100 660
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	1 092 852	59 730
Årets investeringar	-826 122	1 033 122
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	266 730	1 092 852
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	1 381
	1 381	1 381
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	422 569	279 385
	422 569	279 385

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

**HSB Bostadsrättsförening Fridhem nr 126 i Stockholm**

Noter		2020-12-31	2019-12-31		
Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788983944	0,38%	2021-04-28	20 662 417	0
Nordea	39788983952	0,35%	2021-03-28	1 750 000	500 000
Nordea	39788983960	0,38%	2021-04-28	7 910 935	0
Nordea	39788983979	0,35%	2021-03-01	4 000 000	0
				<u>34 323 352</u>	<u>500 000</u>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					31 823 352
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				0	34 355 882
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				64 387 000	64 387 000
Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld				<u>34 323 352</u>	<u>434 940</u>
				34 323 352	434 940
Not 15 Övriga skulder					
Depositioner				114 402	237 252
Momsskuld				100 782	116 774
Övriga kortfristiga skulder				<u>0</u>	<u>3 353</u>
				215 184	357 379
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				20 863	11 392
Förutbetalda hyror och avgifter				603 993	684 281
Övriga upplupna kostnader				<u>1 197 558</u>	<u>410 884</u>
				1 822 414	1 106 557

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





HSB Bostadsrättsförening Fridhem nr 126 i Stockholm

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

.....
Christer Mörk

.....
Daniel Zerea

.....
Irene Dolk Castellanos

.....
Katarina Cederholm

.....
Lars-Åke Henriksson

.....
Lennart Wiklund

.....
Jakob Mörndal

.....
Mari-Ann Levin Pölde

.....
Petra Neregård

.....
Tobias Ohman

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Julio Vargas Orellana

.....
Joakim Häll

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 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 Revisorers utseende av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisor utseende 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 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.

Revisor utseende 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.

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 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Stockholm den / 2021

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

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