

Styrelsen för
HSB:s Bostadsrättsförening Fredhäll i Stockholm

Org. Nr 702000–6305

avger härmed årsredovisning för föreningens verksamhet
under räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31



ÅRSREDOVISNING

HSB: s Bostadsrättsförening Fredhäll i Stockholm

Styrelsen för bostadsrättsföreningen HSB Brf Fredhäll (702000–6305) i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

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 28 april 2019. På stämman deltog 83 medlemmar och röstlängden fastställdes till 68 medlemmar varav en fullmakt.

Styrelsen har sedan årsstämman 2019 utgjorts av:

Ordförande	Lars Lind
Sekreterare	Sanna Helsing
Ledamot	Olov Richardsson
Ledamot	Alfons Culafic
Ledamot	Julia Gerlach
Ledamot	Tobias Lindberg
Ledamot	Fredrik Salzedo
Ledamot	Joakim Swahn
Ledamot	Andrés Thorleifsson
HSB-ledamot	Fredrik Brorson

Inga suppleanter har funnits

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Olov Richardsson, Alfons Culafic, Julia Gerlach, Tobias Lindberg och Joakim Swahn.

Föreningens firma har tecknats av samtliga 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 och Caroline Lindgren.

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

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 994. Under året har 167 medlemmar tillkommit och 156 medlemmar har lämnat. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 1005. Under året har 314 lägenhetsöverlåtelser skett (101 år 2018).

Förändringar i insatser och upplåtelseavgifter uppgår till 1 300 kr respektive 3 248 700 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 (stigarledning) 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	Renovering av uteplatsen Vitalisvägen 9

Avgifterna var oförändrade under 2019.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Tvättstugor

Föreningens samtliga 8 tvättstugor renoverades under året med ny belysning, nya ytskikt samt nya maskiner (tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp och manglar). Samtliga tvättstugor förutom en (Vi9) genomfördes enligt tidplan och renoveringen höll budgeten på totalt 7 Mkr. Föreningen hade likvida medel att finansiera renoveringen med och behövde därför inte uppta nya lån.

De nya maskiner som köptes in drar mindre energi än de tidigare, vilket märkts på föreningens elförbrukning. Särskilt de nya torktumlarna drar mindre då dessa bygger på värmepumpsteknik som återvinner varmluften istället för att spruta denna rakt ut.

Försäljning av gästlägenhet

Föreningen har under året sålt av den tidigare gästlägenheten på Rålambsvägen 52. Tidigare hade en ny gästlägenhet iordningställt på Frödingsvägen 7, vilket bl.a. möjliggjorde försäljningen. Köpeskillingen blev 3,25 Mkr, ett välkommet tillskott till föreningens kassa. Vi önskar såklart även de nya köparna varmt välkomna till föreningen!

Kommersiella lokaler

Under året har renovering skett av den stora lokalen i Hus 3 som Sehed disponerade som kontor och omklädningsrum under fasadrenoveringen. Kring september var renoveringen klar och Sagans hunddagis flyttade in i lokalerna. I och med detta är i princip samtliga föreningens lokaler uthyrda, det finns några mindre förråd som inte är uthyrda.

Delningen av den stora tvättstugan på EA7 har också skett och genom detta tillskapas ytterligare en kommersiell lokal för föreningen. Intresseanmälningar har börjat tas emot för lokalen, som öppnar för inflyttning under första kvartalet 2020. Förberedelser och planering för renovering av föreningslokalen Victoria har också genomförts. Renoveringen innebär nytt kök, gym och allmän upprustning av övrig lokal. Det kommer att skapas arbetsrum och mötesrum utöver vad som erbjuds idag, snickeriet tas bort. Renoveringen startar 1 mars, och väntas pågå i cirka tre månader.

Hysesförhandlingar har sedvanligt skett med ett flertal hyresgäster, och det är föreningens långsiktiga mål att nå en bashyresnivå på ca 2 000 kr/kvm, då detta är marknadsläget i Fredhäll.

Föreningen har även valt att momsregistrera sig och genom detta lägga på moms på de hyror som betalas in till föreningen. Syftet med detta är att föreningen i sin tur får kvitta den moms vi betalar för t.ex. uppvärmning, teknisk förvaltning etc. som avser de kommersiella lokalerna. Som det varit hittills har föreningen varit likställd en privatperson som är ålagd att betala moms, vilket således blir en kostnad. Detta till skillnad från företag där momsen inte är en kostnad. Föreningen blir genom detta mer som ett företag. Kostnadsbesparingen (som kommer synas under 2020) väntas uppgå till ca 200 000 – 250 000 kr/år.

Återvinningsstationerna

Rutinerna kring återvinningsstationerna har nu satt sig, och även om det förekommer missade tömningar samt att det lämnas avfall vid stationerna som inte ska vara där, så fungerar detta system nu överlag bra. Införandet av sortering av matavfall har också inneburit ca 18 % lägre vikt vad gäller hushållssoporna jämfört med 2017, vilket var sista året med den tidigare lösningen. Vidare har även bytet från att alltid kunna slänga grovsopor i föreningens tidigare miljörum till att som nu "endast" kunna göra detta 3 gånger om året i hittransporterade container, inneburit kostnadsänkningar för föreningens totala sophantering på ca 200 000 kr/år jämfört med 2017. Detta motsvarar en kostnadsminskning på ca 40 %.

Styrelsen vill fortsatt uppmana alla medlemmar att sortera ut sitt matavfall, detta både för att sänka föreningens kostnader samt göra en insats för miljön. Det finns även funderingar på att ev. komplettera med ytterligare en behållare för matavfall längs Rålambsvägen någonstans, detta i syfte att ytterligare underlätta att slänga sitt matavfall. Styrelsen vill också påminna om den stora

mörkgröna låda med nya matavfallspåsar som finns på innergården mellan Hus 2 och 3, bakom återvinningsstationen vd 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

Elförbrukning

Föreningen har sett en minskad elförbrukning jämfört med förra året, bl.a. till följd av ny maskinell utrustning i tvättstugorna samt nya LED-lampor i trapphusen. Jämfört med 2018 är minskningen 13 %. Dessutom har föreningen tecknat ett nytt elhandelsavtal (där föreningen kan göra ett val), vilket sänkt kostnaden för el-handeln. Vädrets påverkan på elpriset, tillsammans med det nya avtalet samt den minskade förbrukningen har gjort att el-handelskostnaderna för november och december minskat med ca 40 % jämfört med november och december föregående år. För hela posten elförbrukning är kostnadsminskningen ca 14 % jämfört med 2018.

Uppvärmning

Föreningens i särklass största kostnad är uppvärmningen. Jämfört med 2018 har den faktiska förbrukningen minskat lite, vilket beror på att 2019 var varmare än 2018. Korrigerat för detta, dvs. den normalårskorrigerade förbrukningen visar istället en ökning jämfört med 2018, vilket är tvärs emot föreningens mål och ambition om att sänka förbrukningen av fjärrvärme. Kostnadsmässigt har uppvärmningskostnaderna minskat med marginella 1 % jämfört med 2018.

Vatten

Föreningens vattenförbrukning är relativt konstant över året. Förbrukningen 2019 uppgår till totalt 56 120 m³, vilket är en ökning på 2 % jämfört med 2018. Kostnadsmässigt har dock posten vatten och avlopp minskat med 7 % jämfört med 2018.

Energistatistik

I enlighet med stämmobeslutet våren 2010 har föreningen satt som mål att under de kommande 10 åren minska föreningens energiförbrukning med 20 % jämfört med 2009. För att kunna göra en korrekt jämförelse, görs en normalårskorrektion av värmeförbrukningen. Det bör dock noteras att de flesta åren under perioden varit milda, och därmed har verklig förbrukning varit lägre. Av tabellen framgår att vi under 2019 har sänkt energiförbrukningen med 12 % jämfört med referensåret 2009

Under 2019 har den huvudsakliga energiåtgärden varit riktad mot elförbrukningen, där en markant förbättring skett från tidigare år. Den stora renoveringen som huvudsakligen gjordes under 2017/18 har gett ett minskat värmeläckage vilket hittills visat sig genom ett behagligare inomhusklimat. Klagomålen på kalla lägenheter/kallt inomhus har i det närmaste upphört. Men för att göra energibesparingar och till fullo dra nytta av fasadrenoveringen krävs följdinvesteringar i reglerutrustning, något som styrelsen planerar att initiera under 2020. Experthjälp från Riksbyggens tekniska stab har något kunnat förbättra daglig styrning och optimering av värmeanläggningarna.

I linje med den under 2017 genomförda energikartläggningen har flera investeringsförslag med syfte att sänka energiförbrukningen tagits fram. Det är styrelsens avsikt är att påbörja minst ett sådant projekt under 2020. Som exempel här kan nämnas renovering av undercentralers regler- och shuntfunktion, uppgraderade termostater på radiatorer, byte av handdukstorkar till eluppvärmning m.m.

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

År	# år	PLANERAD FÖRBRUKNING [MWh]				FAKTISK FÖRBRUKNING [MWh]					
		El	Värme Korr.	Mål- förbrukn. Korr.	Mål- förändring	El	Värme	Faktisk förbr.	Energi- index	Normal- års-korr. förbr.	Korr. förändring
2009	Startår	524	7 731	8 255	0 %	524	7 190	7 714	93 %	8 255	-
2010	1 år	514	7 577	8 090	-2 %	544	8 137	8 681	109 %	8 009	-3,0 %
2011	2 år	503	7 422	7 925	-4 %	539	6 514	7 053	89 %	7 858	-4,8 %
2012	3 år	493	7 267	7 760	-6 %	546	6 780	7 326	97 %	7 536	-8,7 %
2013	4 år	482	7 113	7 595	-8 %	591	6 453	7 045	92 %	7 606	-7,9 %
2014	5 år	472	6 958	7 430	-10 %	533	6 144	6 678	88 %	7 544	-8,6 %
2015	6 år	461	6 803	7 265	-12 %	521	6 209	6 729	86%	7 741	-6,2%
2016	7 år	451	6 649	7 099	-14 %	562	6 551	7 113	102%	6 979	-15%
2017	8 år	440	6 494	6 934	-16 %	544	6 552	7 096	103%	6 919	-16%
2018	9 år	430	6 340	6 769	-18 %	535	6 509	7 044	98%	7 224	-12%
2019	10 år	419	6 185	6 604	-20 %	467	6 353	6 820	94%	7 274	-12%

Utblick mot 2020

Under 2020 har styrelsen avsatt medel för att göra investeringar avseende undercentraler, shuntar och styrningen av värmesystemet. Medel har också avsatts för renovering av föreningslokalen Victoria, där bl.a. motionen från årsstämman 2019 genomförs nämligen att skaffa arbetsplatser som går att hyra för föreningens medlemmar.

Under 2020 kommer arbetet avseende solceller (motion från årsstämman 2017) samt utredning av vindsutbyggnad (motion från årsstämman 2019) att fortsätta. Arbetet med att långsiktigt säkerställa föreningens uppvärmning samt minska dessa kostnader fortsätter också. Dessutom kommer renovering av maskinisternas f.d. personalrum påbörjas, med målsättningen att antingen bygga om denna till en lägenhet och sälja alternativt omvandla till hyreslokal och hyra ut.

Slutligen kommer även stamspolning att ske av föreningens samtliga stammar (kök, badrum och liggande stammar) under 2020.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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.

Ekonomi

Årets resultat för verksamhetsåret 2019 uppgår till 4 366 961 kr (överskott) vilket är en minskning jämfört med föregående årsresultat (7 060 201 kr). Fjolårets resultat lyftes dock av en engångspost i form av försäkringsersättning på 2 Mkr, varför 5 060 201 kr är ett mer rättvisande resultat.

Resultatdisposition

Akkumulerat resultat:

Balanserat resultat (ingående)	12 203 949
Årets resultat	<u>4 366 961</u>
	16 570 910

Avsättning/ uttag underhållsfonden:

Reservering till underhållsfond*	3 372 000
I anspråkstagande av underhållsfond	-919 808
Balanserat resultat (utgående)	<u>14 118 718</u>
	16 570 910

*avser av Riksbyggen rekommenderad årlig fondavsättning och följer föreningens underhållsplan

Flerårsöversikt och nyckeltal

Nedan presenteras flerårsöversikten. Denna har i år minskats ner, och samtliga nyckeltal presenteras nu i en egen tabell.

	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	27 910	27 423	25 190	24 857	24 583	24 441
Resultat, tkr	4 367	7 077	4 173	4 110	3 056	2 879
Soliditet, %	27,9	23,4	23,5	27,0	24,9	22,5

- Soliditet är summa Eget kapital delat på Tillgångar

Föreningens ytor är enligt tabellen nedan. Dessa ligger till grund för kommande nyckeltalsredovisning. Den uppmärksamme noterar att ytorna justerats jämfört med föregående år, vilket är linje med det arbete som gjorts avseende föreningens ytor.

Antal	Benämning	Yta (kvm)	Anmärkning
790	Lägenheter, bostadsrätt	32 253	
0	Lägenheter, hyresrätt	0	
2	Lokaler, bostadsrätt	371	Vivere Fastigheter AB
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 4 parkeringsplatser, varav 1 hyrs ut till en medlem och 3 till hyresgäster.

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.

Som ses i tabellen nedan har siffrorna avseende avgifterna ändrats tydligt jämfört med tidigare år. Detta är inte till följd av någon avgiftssänkning, utan detta beror på en mer noggrann redovisning än tidigare. Då föreningen har två lokaler som är bostadsrätter (se tabellen ovan) har dessa två räknats in i och med att dessa betalar årsavgifter (inte hyror). Avseende driftskostnaderna ser dessa ut att ökat markant jämfört med tidigare år, vilket beror på att dessa nu definieras som föreningens totala rörelsekostnader, vilket skiljer sig från tidigare år.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift (kr/kvm)	632	640	640	639	639
Drift (kr/kvm)	477	424	431	456	456
Belåning_1 (kr/kvm)	4 086	4 339	3 197	2 336	2 346
Belåning_2 (kr/kvm)	3 534	3 847	2 834	-	-
Belåningsgrad i förhållande till nettoomsättning	4,7	5,1	-	-	-
Räntekänslighet	6,4	6,8	-	-	-
Räntekostnader i förhållande till nettoomsättning	4,1%	6,3%	-	-	-
Underhålls- och amorteringsutrymmet	38%	45%	-	-	-
Avsättning till framtida underhåll (kr/kvm)	268	314	-	-	-
Energikostnad (kr/kvm)	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. Det finns uppgifter som säger att en normal avgift ligger på ca 500 – 700 kr/kvm, och det finns uppgifter som säger att snittet för Stockholms innerstad skulle vara ca 550 kr/kvm (bl.a. allabrf.se). Föreningens avgifter kan därför sägas vara "normala", om än strax över snittet jämfört med Stockholms innerstad.

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.

Gällande belåningsgraden är den 3 534 - 4 086 kr/kvm, beroende på definition. En vanlig tumregel säger att om belåningen understiger 5 000 kr/kvm är detta bra och är den över 10 000 kr/kvm är detta inte bra. Här ligger således föreningens belåningsgrad bra till. Notera samtidigt att sidan allabrf.se har andra gränser gällande belåningsgrad, t.ex. en gräns vid 3 000 kr/kvm.

Ett annat nyckeltal gällande belåningsgrad är att sätta de långfristiga skulderna i relation till nettoomsättningen. Här är tumregeln att under 5 är bra, över 10 är inte bra och uppåt 15–20 är mycket illa. För Brf Fredhäll ligger detta nyckeltal på 4,7.

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

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 4,1 % 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 38 %.

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 268 kr/kvm. Schablonmässigt bör detta ligga i intervallet 250 – 350 kr/kvm enligt HSB.

Ett sista nyckeltal avser föreningens energikostnader. Även detta är framtaget av HSB Här ställs kostnaderna avseende el, vatten och uppvärmning i förhållande till föreningens totala yta. Föreningens energikostnad är 197 kr/kvm, vilket enligt HSB är en normal energikostnad.

Resultatredovisning

Nettoomsättning

Föreningens nettoomsättning har ökat med knappt 500 000 kronor gentemot föregående år. Ökningen beror huvudsakligen på ökade hyresintäkter, vilka delvis beror på att den lokala Sehed fick disponera som omklädningsrum och kontor nu hyrs ut till Sagans Hunddagis, delvis på indexuppräknings för befintliga hyresgäster.

Föreningens kostnader, övergripande

Föreningen har under 2019 haft högre kostnader jämfört med 2018, se tabellen nedan.

	2019	2018
Rörelsekostnader, exkl. räntekostnader	17 772 442 kr	16 703 440 kr
Rörelsekostnader, inkl. räntekostnader	18 930 701 kr	18 441 320 kr
Totala kostnader	23 644 608 kr	22 369 026 kr

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

Driftkostnader

Avseende driftkostnader redovisar föreningen ökade kostnader med knappt 800 000 kr jämfört föregående år. Framförallt är det under delen "Underhåll" som kostnaderna ökat, där dräneringen av tvättstugan Vi9 och tillhörande upprustning av den intilliggande uteplatsen enskilt bidrar med 530 000 kr. Därtill en restfaktura från Sehed avseende fasadrenoveringen samt rivningen och reovering av Seheds tidigare omklädningsrum/kontor som tillsammans bidrar med ytterligare drygt 200 000 kr. Vidare har även kostnaderna för fastighetsskötsel och lokalvård (städning) ökat med drygt 100 000 kr till följd av indexuppräknning av Riksbyggen-avtalet samt extra städinsatser i samband med tvättstugerenoveringen. Även försäkringspremierna har ökat, liksom fastighetsskatten för lokalerna, även om denna sistnämnda kostnad totalt sett är ett nollsummespel då denna i stort sett betalas av hyresgästerna.

Samtidigt har några kostnader minskat. Mest glädjande är minskningen av de taxebundna kostnaderna el (med 180 000 kr) och sophämtning (70 000 kr). Detta motsvarar sänkningar på knappt 20 % för respektive post. Även föreningens löpande reparationer har minskat med ca 120 000 kr jämfört med föregående år. För ytterligare detaljer avseende driftkostnaderna hänvisas till not 3.

Övriga externa kostnader

Avseende föreningens övriga externa kostnader, har dessa ökat kraftigt jämfört med 2018. Orsaken ökade mäklar- och konsultkostnader i samband med uthyrning av Seheds tidigare omklädningsrum/-kontor, försäljningen av f.d. gästlägenheten samt projektledning av diverse reoveringar, främst av Seheds tidigare omklädningsrum/kontor. Därtill har besiktnings- och utredningskostnaderna ökat till följd av flera stopp i avloppen där dessa i flera fall har behövt filmas för att utreda orsaken till stoppen. Även administrationskostnaderna har ökat. Bakom denna post döljer sig avgifter för panter och överlåtelser, vilka 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 är i stort sett oförändrade jämfört med 2018 och består av arvodena till styrelsen, valberedningen respektive internrevisorn samt sociala kostnader.

Avskrivningar

Avskrivningarna har ökat kraftigt jämfört med föregående år, vilket är en direkt följd av att samtliga hus nu skrivs av avseende fasadrenoveringsprojektet samt reoveringen av Seheds tidigare omklädningsrum/kontor

Lån och räntekostnader

Föreningens lån uppgick till ca 139 Mkr vid årets början, och till ca 131 Mkr vid årets slut. Lånen har således minskat med ca 8 Mkr under året, varav ca 4,5 Mkr har varit planenliga amorteringar, ca 1 Mkr i extraamortering samt 2,8 Mkr genom återbetalning av ett lån. Detta är väsentligt mer än de årliga avskrivningarna, vilka är på ca 4,7 Mkr.

Föreningens räntekostnader är knappt 600 000 kr lägre jämfört med 2018. Detta beror på att fjolåret belastades med en engångspost avseende uttag av nya pantbrev på ca 600 000 kr. Föreningens egentliga räntekostnader är därför väsentligen oförändrade.

Vad gäller räntorna på föreningens lån är dessa till ca 65 % rörliga, knutna mot Stibor, och resterande 35 % 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 fortlöpa kommande år. De besparingar som görs genom att välja rörlig ränta istället för bunden nyttjas sedan för att göra

extraamorteringar på lånen. Under 2019 har denna besparing uppgått till ca 1 000 000 kr, vilket nyttjats som extraamortering (enligt ovan).

Då flera av föreningens lån är rörliga omförhandlades fler 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. Ett lån löstes även under året. Det var ett lån på 2 818 000 kr, vilket förföll 2019-12-30.

Det är styrelsens långsiktiga plan att de planenliga 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. Nuvarande amorteringstakt motsvarar knappt 4 % och innebär att föreningen kommer vara skuldfri ca 2045 (förutsatt att inga nya lån behöver tas).

Ytterligare kommentarer kring föreningens ekonomi

Inför det stora renoveringsprojektet avseende våra fasader, tak, balkonger och fönster la styrelsen upp en långsiktigt finansieringskalkyl för att säkerställa föreningens ekonomi. I denna kalkyl har ansatts att de lån föreningen upptog i samband med renoveringsprojektet ska återbetalas på 30 år. Styrelsen har också återkommande i de senaste årsredovisningarna flaggat för ev. kommande avgiftshöjningar. På grund av föreningens stabila ekonomi har styrelsen samtidigt beslutat att årsavgiften ej behövde höjas under 2019, samt ej heller behöver höjas under 2020.

Det är styrelsens övergripande ambition att fortsätta arbetet med att stärka föreningens ekonomi, med det långsiktiga målet att inte behöva höja avgifterna utan att istället kanske kunna erbjuda avgiftsfria månader. Detta görs genom att se över både intäkterna samt kostnaderna. Med nuvarande intäkt- respektive kostnadsnivå (nettoomsättning – rörelsekostnader inkl. räntekostnader) har föreningen ett kassaflödesöverskott på ca 9 Mkr/år. Från dessa pengar ska sedan planenliga amorteringar betalas på ca 5 Mkr samt ytterligare extraamorteringar göras om ränteläget fortsätter vara gynnsamt. Återstår därefter ca 3 Mkr, vilka kan disponeras till investeringar, sparande och/eller ev. tillfälliga avgiftssänkningar.

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

Fokus på kostnadssidan kommer fortsatt vara detsamma som föregående år, dvs. huvudsakligen de taxebundna kostnaderna, och enskilt viktigast här är uppvärmningskostnaderna. Under året planeras investeringar i föreningens undercentraler och shuntar, dels i syfte att ersätta gammal och uttjänt utrustning, dels i syfte att minska energiförbrukningen. Kan föreningens uppvärmningskostnader minska med t.ex. modesta 10 % innebär detta en besparing på drygt 500 000 kr. Kan samtliga föreningens löpande kostnader minskas 10 % innebär detta ca 1,9 Mkr i besparing, vilket ungefär motsvarar en avgiftsfri månad.

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	1 142 484	9 851 889	18 402 813	8 668 008	7 060 201	45 125 395
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			3 524 260	-3 524 260		-
Balanseras i ny räkning				7 060 201	-7 060 201	-
Upplåtelse av ny bostadsrätt	1 300	3 248 700				3 250 000
Årets resultat					4 366 961	4 366 961
Belopp vid årets utgång	1 143 784	13 100 589	21 927 073	12 203 949	4 366 961	52 742 356

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Nettoomsättning	2	27 910 211	27 422 709
Övriga rörelseintäkter		99 695	2 002 266
		<u>28 009 906</u>	<u>29 424 975</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-16 623 765	-15 841 091
Övriga externa kostnader	4	-763 463	-478 852
Personalkostnader och arvoden	5	-385 214	-383 497
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 713 907	-3 927 706
Rörelseresultat		<u>5 523 557</u>	<u>8 793 830</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 663	4 251
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 158 259	-1 737 880
Resultat efter finansiella poster		<u>4 366 961</u>	<u>7 060 201</u>
Resultat före skatt		<u>4 366 961</u>	<u>7 060 201</u>
Årets resultat		<u>4 366 961</u>	<u>7 060 201</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	169 391 117	164 467 382
Inventarier installationer	7	110 889	147 573
Pågående ombyggnationer	6	5 792 073	8 389 359
		<u>175 294 079</u>	<u>173 004 314</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		1 800	1 800
		<u>1 800</u>	<u>1 800</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>175 295 879</u>	<u>173 006 114</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		179 172	124 931
Övriga fordringar	8	12 879 177	21 087 988
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		635 935	525 059
		<u>13 694 284</u>	<u>21 737 978</u>
<i>Kassa och bank</i>	9	122 786	122 786
Summa omsättningstillgångar		<u>13 817 070</u>	<u>21 860 764</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>189 112 949</u>	<u>194 866 878</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		21 927 073	18 402 813
Medlemsinsatser		1 143 784	1 142 484
Upplåtelseavgifter		13 100 589	9 851 889
		<u>36 171 446</u>	<u>29 397 186</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		12 203 949	8 668 008
Årets resultat		4 366 961	7 060 201
		<u>16 570 910</u>	<u>15 728 209</u>
Summa eget kapital		<u>52 742 356</u>	<u>45 125 395</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	24 626 600	133 967 414
		<u>24 626 600</u>	<u>133 967 414</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristig skuld		107 147 814	5 800 000
Inre reparationsfond		364 053	364 053
Leverantörsskulder		924 568	3 933 911
Skatteskulder		262 876	323 705
Övriga skulder	11	147 156	86 616
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 897 526	5 265 784
		<u>111 743 993</u>	<u>15 774 069</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>189 112 949</u>	<u>194 866 878</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		4 366 961	7 060 201
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, avskrivningar		4 713 907	3 927 706
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		9 080 868	10 987 907
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		-	-
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		144 912	-334 204
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-5 588 470	5 152 582
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 637 310	15 806 285
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter		-7 004 972	-41 063 975
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-7 004 972	-41 063 975
Finansieringsverksamheten			
Nyupplåtelse av lägenhet		3 250 000	3 180 000
Upptagna lån			30 981 000
Amortering av lån		-7 993 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-4 743 000	34 161 000
Årets kassaflöde		-8 110 662	8 903 310
Likvida medel vid årets början		20 748 106	11 844 796
Likvida medel vid årets slut		12 637 444	20 748 106

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>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Byggnader (skrivs av per komponent)	15-120 år	15-120 år
Ombyggnationer	15-120 år	15-120 år
Maskiner och inventarier	20%	20%

Övriga tillgångar och skulder

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

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

Fond för yttre underhåll

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter	20 619 413	20 600 899
Hyror	5 528 262	5 087 129
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	216 485	189 430
Bredband	641 698	640 709
Övriga hyresintäkter	904 353	904 542
Summa	27 910 211	27 422 709

Not 3 Driftkostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 960 456	1 842 031
Tillsyn, besiktning, kontroller	20 895	36 661
Trädgårdsskötsel	637 178	656 755
Snöröjning	4 463	-
Reparationer	694 755	812 492
El	771 934	949 401
Uppvärmning	5 704 811	5 751 000
Vatten	860 230	871 419
Sophämtning	288 452	357 364
Försäkringspremie	611 039	534 013
Fastighetsavgift bostäder	1 089 207	1 011 355
Korr föregående års skatt	-2 674	-110 029
Fastighetsskatt lokaler	747 640	527 390
Övriga fastighetskostnader	198 085	103 851
Kabel-tv/Bredband/IT	901 013	893 990
Förvaltningsarvode ekonomi	470 473	482 132
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	12 780	250
Förvaltningsarvode teknik	670 018	609 490
Teknisk förvaltning utöver avtal	-	9 828
Juridiska åtgärder	18 988	11 675
Övriga externa tjänster	44 214	65 283
	15 703 957	15 416 351
Underhåll		
Bostäder	74 575	-
Lokaler	215 924	-
Gemensamma utrymmen	20 047	43 372
Tvättstuga	-	34 917
Installationer	-	108 755
Värme	-	35 750
El	24 188	8 286
Lås	36 329	56 726
Byggnad	18 488	-
Fönster	-	3 300
Mark	530 100	-
Gård	157	133 634
	919 808	424 740
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	16 623 765	15 841 091

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Bevakningskostnader	44 624	29 970
Porto / Telefon	24 043	19 598
Annonser/Reklam	1 700	-
Konsultarvode	180 488	53 543
Besiktning- och utredningskostnader	103 164	-
Revisionarvode	61 625	62 500
Hyror och arrenden	18 322	21 900
Administrationskostnader	231 105	184 083
Förbrukningsinventarier och materiel	16 053	33 258
Medlemsavgifter	82 339	74 000
Summa	763 463	478 852

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Medelantalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden, internrevisor och övriga ersättningar	290 624	295 749
Sociala kostnader	94 590	87 748
	385 214	383 497

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	120 152 942	120 152 942
-Ombyggnad	85 029 958	49 340 312
-Mark	439 350	439 350
	205 622 250	169 932 604
Nyanskaffningar		
-Lokal Tranan	392 072	3 651 695
-Ombyggnation Hunddagis	926 758	-
-Källsortering	-	579 241
-Klimatskalsreovering (yttertak, fasad, fönster)	8 282 129	30 873 819
-Ventilation	-	74 811
Ombyggnation Gästlägenhet	-	439 630
-Armaturer trapphus	-	70 450
	9 600 959	35 689 646
Pågående arbeten		
-Lokal Tranan	-	369 675
-Klimatskalsreovering (yttertak, fasad, fönster)	-	8 019 684
Tvättstugerenovering	5 792 073	-
	5 792 073	8 389 359

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-41 154 868	-37 263 051
-Årets avskrivning enligt plan	-4 677 223	-3 891 817
	<u>-45 832 091</u>	<u>-41 154 868</u>
Redovisat värde vid årets slut	175 183 191	172 856 741

Taxeringsvärde

Byggnader - bostäder	318 000 000	260 400 000
Byggnader - lokaler	29 429 000	25 985 000
Mark - bostäder	671 000 000	434 000 000
Mark - lokaler	45 335 000	26 754 000
	<u>1 063 764 000</u>	<u>747 139 000</u>

Not 7 Inventarier och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	1 132 158	1 034 982
-Nyanskaffningar	-	97 176
	<u>1 132 158</u>	<u>1 132 158</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-984 585	-948 696
-Årets avskrivning	-36 684	-35 889
	<u>-1 021 269</u>	<u>-984 585</u>
Redovisat värde vid årets slut	110 889	147 573

Not 8 Kortfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	146 578	464 810
Avräkningskonto HSB	3 057	3 057
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service	12 511 601	20 620 965
Vidarefaktureringar	8 203	-
Moms	209 738	-844
	<u>12 879 177</u>	<u>21 087 988</u>

Not 9 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	-	-
Swedbank	97 786	97 786
Nordea	25 000	25 000
	<u>122 786</u>	<u>122 786</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Lånetyp	Konvertering		2019-12-31	Amortering	
		/slutbetalning	Ränta		/Upplåning	2018-12-31
Nordea Hypotek	Bundet	2021-03-16	1,39%	11 850 000	-700 000	12 550 000
Nordea Hypotek	3-mån	2020-03-09	0,52%	38 075 000	-1 450 000	39 525 000
Nordea Hypotek	3-mån	2020-04-23	0,43%	27 350 000	-1 150 000	28 500 000
Stadshypotek	Bundet	2020-09-01	1,17%	6 319 000	-	6 319 000
Stadshypotek	Bundet	2020-09-01	1,17%	14 065 000	-	14 065 000
Stadshypotek	Bundet	2023-09-30	2,08%	5 254 900	-	5 254 900
Stadshypotek	Bundet	2023-09-30	2,08%	9 331 000	-1 000 000	10 331 000
Stadshypotek*	3-mån	2019-12-30	-	-	-3 043 000	3 043 000
Stadshypotek	Rörligt	2020-05-29	0,38%	2 904 000	-100 000	3 004 000
Stadshypotek	3-mån	2020-05-29	0,38%	16 625 514	-550 000	17 175 514
Kortfristig del av långfristig skuld				-107 147 814		-5 800 000
				24 626 600	-7 993 000	133 967 414

* Lånet är löst

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 5 500 000 kr under år 2020.

Not 11 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Hysesdepositioner	138 108	70 608
Övriga skulder	9 048	16 008
	147 156	86 616

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<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 - - 2020

Lars-Olof Lind
Ordförande

Alfons Culafic
Styrelseledamot

Fredrik Salzedo
Styrelseledamot

Olov Richardsson
Styrelseledamot

Joakim Swahn
Styrelseledamot

Tobias Lindberg
Styrelseledamot

Andres Thorleifsson
Styrelseledamot

Fredrik Brorsson
Styrelseledamot

Julia Gerlach
Styrelseledamot

Sanna Helsing
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den - - 2020

Sarah Golibari
Av föreningen vald revisor

Joakim Häll
Av HSB riksförbund förordnad revisor