

# ÅRSREDOVISNING 2019



HSB:s bostadsrättsförening

# GRÄNGEN

Org nr. 702000-8020



## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Grängen i Stockholm, org.nr 702000-8020, får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 till och med 2019-12-31, föreningens sjuttioandra verksamhetsår.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

### Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

### Fastigheter

Föreningen innehar fyra fastigheter med tomträtt i Stockholms kommun, med följande beteckningar:

- Amungen 2 (byggår 1947 och värdeår 1959)
- Grängen 3 (byggår 1947 och värdeår 1964)
- Rossvälen 2 (byggår 1947 och värdeår 1967)
- Korslängen 2 (byggår 1947 och värdeår 1967)

Fastigheterna var under 2019 fullvärdesförsäkrade i FOLKSAM. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring men inte bostadsrättstillägg.

Föreningen består av totalt 238 st lägenheter upplåtna med bostadsrätt för boende, till en total yta av 14 036 kvm.

Inom föreningen finns två bostadsrätter på totalt 309 kvm, upplåtna som lokaler och ägs av Coop. De hyr dessutom en lokal på 155 kvm.

Utöver detta finns även 50 andra utrymmen som är upplåtna med hyresrätt till en total yta av ca 810 kvm. Minskningen av ytan jämfört med tidigare år, beror på att ett av de större förråden har blivit lägenheter och ett annat har minskats med 24 kvm, från 34 till 10 kvm beroende på att det behövde iordningställas ett cykel/barnvagnsrum. Den andra stora lokalen på Siljansvägen 55, var inte i skick att hyras ut under de senaste åren utan har stått tom.

Det finns 85 st. parkeringsplatser utomhus, varav 29 st. med uttag för motorvärmare.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-04-10. På föreningsstämman deltog enligt förteckningen 53 medlemmar, varav 46 var röstberättigade (48 under föregående år). Föreningen hade 322 medlemmar per 2019-12-31.

Antalet lägenhetsöverlåtelser har under året varit 27 (29 föregående år).

Styrelsens rondering av föreningens fastigheter och ytor genomfördes 2019-09-23

### Styrelse

Eva Hammarstedt	Ordförande
Johan Strokirk	Ledamot
Fredrik Persson	Ledamot
Elisabet Broberg	Ledamot
Margit Deurell	Ledamot
Stefan Grundäng Ramilli	Ledamot
Kristina Almqvist	Ledamot ( <i>invalid på stämman 2019-04-10</i> )
Lars Haapalainen	Ledamot ( <i>invalid på stämman 2019-04-10</i> )
Kennerth Lilja	Ledamot ( <i>invalid på stämman 2019-04-10</i> )
Thomas Bäcklin	HSB Ledamot ( <i>utsedd av HSB Stockholm</i> )

Annika Lindqvist	Ledamot ( <i>avgick på stämman 2019-04-10</i> )
Maria Lundberg	Ledamot ( <i>avgick på stämman 2019-04-10</i> )
Cecilia Wallin	Ledamot ( <i>avgick på stämman 2019-04-10</i> )

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Johan Strokirk, Elisabet Broberg, Stefan Grundäng Ramilli och Kennerth Lilja. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare (tecknade av två i förening) har under året varit Eva Hammarstedt, Fredrik Persson, Elisabet Broberg och Stefan Grundäng Ramilli.

### **Revisorer**

Revisor har varit Michael Scheibe med en vakant suppleantplats (valda av föreningsstämman) samt BoRevison i Sverige AB (valda av HSB Riksförbund).

### **Valberedning**

Valberedningen har under året bestått av Stina Friberg (sammankallande), Daniel Smyth och Kaisa Johansson.

### **Representanter i HSB distrikt Söderort**

Representanter i HSB distrikt Söderort har varit Lennart Rönnevig (utanför styrelsen) samt Fredrik Persson och Kristina Almqvist. Lennart är distriktets ordförande.

### **Förvaltning**

#### ***Ekonomisk och administrativ förvaltning***

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen för föreningen har under året skötts av HSB Stockholm.

#### ***Fastighetsskötsel***

Fastighetsskötsel och löpande underhåll har skötts av Fastighetsägarna.

#### ***Markskötsel***

Skötseln av våra grönområden, träd och buskar har utförts av Fastighetsägarna.

#### ***Vinterskötsel***

Vinterskötsel/sandupptagning har under våren hanterats av Svensk Markservice. Från hösten tog Fastighetsägarna över.

### **Årsavgifter**

Årsavgiften höjdes med 2% 1 januari 2019 och med 3% 1 januari 2020.

## EKONOMISK ÖVERSIKT

2019 innebar ett positivt resultat på 847 861 kr. Kassaflödet blev som väntat negativt, på totalt omkring 1.6 miljoner kronor. Detta eftersom vi under året påbörjade bytet av fönster, samt även utfört andra underhållsåtgärder på och runt våra fastigheter. Kassaflödet har även påverkats av att vi omfördelat våra lån i samband med att vi bytt bank. Vi passade exempelvis på att lösa ett lån som löpte ut, samt att vi senare under året tog nya lån för att finansiera fönsterbytet.

Konverteringen av outnyttjade källarlokalerna till lägenheter ger ett bra tillskott i vår ekonomi. Det beräknade tillskottet för föreningen är ca 1,5 miljoner kronor, samt att det även innebär ytterligare årsavgifter på omkring 100 000 kr per år framöver.

### Förväntad framtida utveckling

Vi har en stabil ekonomi med en förhållandevis låg belåningsgrad, vilket innebär att vi kan genomföra medelstora investeringar utan omedelbara avgiftshöjningar som följd. Inför 2020 beslutade styrelsen att höja avgiften med 3% med bakgrund mot de större investeringar vi står inför. Vi ser positivt på vår ekonomi inför framtiden och bör kunna klara oss med enbart låga höjningar, eller oförändrade avgifter, under kommande år.

Utöver det pågående fönsterbytet investeringskostnader för föreningen finns även ytterligare åtgärder gällande våra fastigheter som behöver utföras inom en 10-15 års period, t ex fortsatt dränering och balkongrening.

Tomträttsavgälden medför en stor kostnadsökning när det nuvarande avtalet går ut 2026. Stockholm stads nya avgifter innebär för oss en 260%-ig höjning, vilket gör att de 1.1 miljoner som vi nu betalar per år kommer att bli närmare 3 miljoner per år. Styrelsen ser över möjligheten att köpa loss marken för att undvika denna ökade kostnad vilket i så fall innebär höga lån.

### Nyckeltal

Nyckeltalen nedan är i första hand till för att jämföra bostadsrättsföreningar, men även för att enklare följa och förstå utvecklingen i en enskild bostadsrättsförenings ekonomi.

	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift kr/kvm	763	748	748	733	740	746
Totala intäkter kr/kvm	767	744	737	725	730	715
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	198	212	209	148	150	156
Belåning kr/kvm	1 770	1 740	1 784	1 829	1 936	1 975
Räntekänslighet	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Drift och underhåll kr/kvm	507	460	466	506	479	465
Energikostnader kr/kvm	180	177	179	182	168	173
Nettoomsättning	11 741	11 472	11 367	11 172	11 246	11 021
Resultat efter finansiella poster	847	435	1 514	714	357	683
Soliditet	32%	31%	30%	27%	24%	23%

Posterna beräknas efter kvm-ytan för bostäder och lokaler, men som en följd av att vi förändrar extra förråd till gemensamma utrymmen (och tvärtom) är vissa nyckeltal inte helt jämförbara med tidigare år. De ger dock fortfarande en indikation om läget.

**Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar**

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

Rörelseintäkter	<b>11 741 108</b>
Rörelsekostnader	- <b>10 477 470</b>
Finansiella poster	- <b>415 778</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>847 861</b>
Planerat underhåll	+ <b>1 154 422</b>
Avskrivningar	+ <b>1 030 109</b>
<b>Årets sparande</b>	<b>3 032 392</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>	<b>198</b>

**Förändring av eget kapital**

	<b>Insatser</b>	<b>Upplåtelse-avgifter</b>	<b>Yttre underhållsfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	317 572	1 100 511	5 069 925	6 327 140	434 843
Reservering fond 2019			481 000	-481 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-1 154 422	1 154 422	
Balanserad i ny räkning				434 483	-434 843
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					847 861
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>317 572</b>	<b>1 100 511</b>	<b>4 396 503</b>	<b>7 435 405</b>	<b>847 861</b>

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

Balanserat resultat	<b>6 761 983</b>
Årets resultat	<b>847 861</b>
Reservering till underhållsfond	<b>-481 000</b>
Ianspråktagande av underhållsfond	<b><u>1 154 422</u></b>

**Stämman har att ta ställning till:**

Balanseras i ny räkning	<b>8 282 266</b>
-------------------------	------------------

Fler detaljer och upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i Resultat- och Balansräkningen med dess tillhörande noter, från sidan 10 och framåt.

## HÄNDELSER UNDER 2019

### Väsentliga händelser

#### **Fönsterbytet**

I föreningen pågår ett projekt att byta fönster i våra fastigheter, där samtliga fönster i lägenheter, trapphus och källarplan byts ut mot helt nya. Butiksfönster kommer dock enbart att renoveras. Under året kom fasen med själva utbytet av fönster i lägenheter igång och fram till årsskiftet hade ca 60 lägenheter hunnit få nya fönster.

#### **Konvertering av stora källarlokal**

Efter långdragen bygglovsprocess kunde arbetet med konverteringen äntligen starta i oktober. Tanken var att dessa lägenheter skulle vara slutförda till sommaren men i och med stränga regler för bl.a. ljusinsläpp kommer det enbart att bli 4 lägenheter á ca 33m<sup>2</sup>/st. som beräknas stå färdiga våren 2020.

#### **Grönområden**

I samband med att vi anlitat en ny entreprenör för skötsel av våra grönområden har en större insats utförts runt om i föreningen, där det har klippts ner och tagits bort buskar och växtlighet samt även gjorts nyplanteringar för att höja trivselfaktorn. Arbetet kommer att fortsätta under kommande år till dess att hela föreningen har fått en uppfräschning.

#### **Säkerhet vid arbeten på våra tak**

Under sommaren installerades vajerlinor på samtliga tak i föreningen. Detta för att säkerställa trygghet vid takarbeten, då våra takstegar behövde kapas för att uppfylla dagens lagkrav. I samband med detta fick vi en översyn av taken, lösa bitar togs bort och trasiga tegelpannor byttes ut.

#### **Upphandling av ny förvaltning**

Under sensommar 2019 startade styrelsen arbetet med att upphandla ny förvaltning, dels ekonomisk, men även teknisk del. Vår bedömning är att vi, som har hus av äldre årsmodell, har stort behov av en teknisk förvaltning som lär känna vår förening och har kunskande i specifika delar som vi saknar.

Efter sedvanlig offertförfrågan valde vi ut 9 stycken företag och träffade samtliga för en personlig genomgång. Efter diskussioner och referenstagningar beslutade vi oss för Storholmen förvaltning som startar arbetet med oss 2020-01-01, både gällande ekonomisk-, driftteknisk- och teknisk förvaltning.

### Övrigt

#### **Föreningens extra förråd**

I våra källare finns det förråd som hyrs ut och i första hand till medlemmar. Ytan varierar mellan 6 m<sup>2</sup>-25 m<sup>2</sup>, t.ex. fd. torkrum, tvättstugor och hyrs ut med ett pris på 30kr/m<sup>2</sup>. Under året har vissa av dessa förråd minskats eller tagits bort beroende på att föreningen behövde cykel- och barnvagnsrum.

#### **Gemensamma lokaler**

Bastun har använts flitigt under året. Bokning görs via tavlorna i tvättstugorna eller via inloggning på webben.

Gästrummet har hyrts totalt 185 nätter fördelade på 101 bokningstillfällen. Bokning görs via tavlorna i tvättstugorna eller via inloggning på webben.

Grängarian, vår stora föreningslokal har hyrts av medlemmar vid 62 tillfällen. Lokalen har även använts av pingisgrupp, pubkvällar, seniorklubben, husvärdsmöten samt vid föreningens stämmor.

Lilla 60, den mindre lokalen har använts vid våra städdagar samt av föreningens Seniorklubb. Den har även nyttjats flitigt för barnkalas och andra sammankomster. Totalt har lokalen använts av medlemmar vid 96 tillfällen under 2019.

Hobbyrummet, i källaren under Siljansvägen 43, innehåller två arbetsbänkar och lite handverktyg. Här finns möjlighet att utföra mindre målnings- och snickeriarbeten.

Tvättstugorna, på Siljansvägen 54 samt under Coop, nyttjas frekvent. Vi påminner om det gemensamma ansvaret att hålla dem fräscha genom att alla städar efter sig.

### **Husvärdar**

Syftet med husvärdarna är att vara en lokal länk mellan styrelse och medlemmar. De har kontakt med närpolisen och förmedlar deras information samt andra händelser som kan vara viktiga för medlemmarna i föreningen. De hälsar nyinflyttade välkomna till föreningen och deltar med planering och förtäring vid våra städdagar. Målet är att varje huskropp (med 2-3 portar) ska ha en husvärd, men tyvärr är vi inte där ännu.

### **Informationskanaler**

De främsta kanalerna är hemsidan, medlemsinformationsbladet, Facebookgruppen, anslagstavlan i portarna och i fönstret på föreningsexpeditionen där viktig information publiceras och anslås. Medlemsinfobladet delas ut till alla hushåll ca 4-6 ggr/år. På föreningens hemsida, [www.grangen.se](http://www.grangen.se) finns mycket nyttig information och svar på de vanligaste frågorna som rör alla aspekter av boendet i föreningen. Där finns även kontaktuppgifter till vår förvaltning och fastighetsskötsel samt styrelsens mejladress. Frågor till styrelsen ställs via mejl till [info@grangen.se](mailto:info@grangen.se), eller genom att lämna en lapp i lådan till vår expedition på Siljansvägen 56.

Facebookgruppen "Brf Grängen" har under året haft ungefär 200 medlemmar.

### **Matavfall**

Sedan hösten 2014 finns möjlighet att sortera ut sitt matavfall från övriga hushållssopor. Mängden matavfall är ungefär densamma som tidigare år, men skulle behöva öka för att kunna avveckla fler vanliga sopkärl och därmed sänka våra sopkostnader. Påsar till matavfall finns i tvättstugorna.

### **Pingisgruppen**

Pingisgruppen består i dagsläget av ett antal medlemmar varav tre personer är ansvariga för att sköta bokningar och utlåning av lokal etc.

### **Pubkvällar**

Under året har vi haft pubkvällar i Grängeria den första torsdagen i månaden, med syftet att alla boende i föreningen under dessa kvällar kan träffas och umgås.

### **Råttor**

Vi har haft extra besvärliga problem med råttor på ett par ställen i föreningen. För att möta problemen har "råttgiljotiner" installerats på två ställen i föreningen, dels på avloppsstammen vid utloppet till gatan på Åmänningevägen 10, dels på avloppsstammen i källargången vid Siljansvägen 65. Vi har vidare installerat ett antal "smarta lådor" utanför Siljansvägen 61 - 65. Det är ett sätt att avliva råttan direkt i lådan. Samtidigt går det en signal till Anticimex, som kommer hit och tömmer den när den är full.

### **Seniorklubb Grängen**

Seniorklubben fortsätter att vara aktiv och håller igång våra seniora medlemmar. Antalet medlemmar är 26 och det finns plats för fler. Föreningen ger ett ekonomiskt bidrag för att stödja Seniorklubbens olika aktiviteter, såsom teaterbesök eller rundvandringar och besök på andra platser. Det genomförs även medlemsmöten med olika föredragshållare eller musikuppträdanden.

### **Styrelsens utbildning**

En viktig del i styrelsearbetet är att som ledamot få adekvat utbildning för att klara sina åtaganden. Under året har ledamöter utöver grundkurser utbildat sig i fastighetsägaransvar, ordförandeskap, ekonomi, juridik och underhållsplanering.

### **Städdagar**

Under året har två städdagar genomförts, en på våren och en på hösten och bägge dagarna hade god uppslutning. Inför vårens städdag köptes 6 grovdammsugare in för att kunna göra ordentlig storstädning i källargångarna. Dessa dammsugare går även att låna för medlemmar under året. Inför höstens städdag gjordes en rejäl rensning i garaget, där vi gjorde oss av med en hel del saker som samlats på hög och aldrig använts.

## **GENOMFÖRT OCH PLANERAT UNDERHÅLL**

För att våra fastigheter ska bestå under lång tid och för att vi ska kunna hålla koll på kostnaderna behövs en långsiktig planering. De besiktningar som genomförts av både styrelse och inhyrda besiktningsmän ger en bild av vilken status som fastigheterna har. Till detta måste även föreningens ekonomiska förutsättningar vägas in så att en trygg ekonomi och ett ekonomiskt utrymme skapas.

### **Genomförda åtgärder**

#### ***Brandskyddsgenomgång***

Under sommaren genomfördes den återkommande brandskyddsgenomgången och vi uppmanar medlemmar att inte samla saker i källargångar eller trapphus. Samtliga brandsläckare i gemensamma lokaler byttes ut under året.

#### ***Målningsarbete***

De extraförråd som bytt hyresgäst och där behov funnits, har målats upp.

#### ***Målning av takplåtar***

Samtliga takplåtar ovanför portarna har slipats, behandlats och målats. Även taken ovanför de gamla lastkajerna bakom Coop har målats. Arbetet med övriga plåtar inom föreningen fortsätter då det blir varmare ute.

#### ***Varuintaget vid Coop***

Taket på varuintaget har bytts ut och väggen har renoverats invändigt.

#### ***Lokal för entreprenörer***

En stor uppfräschning genomfördes av lokalen på Siljansvägen 61. Nytt pentry, målning av tak och väggar samt en total storstädning genomfördes under sommaren.

#### ***Utomhusbelysning***

Vi har fortsatt arbetet med att se över belysningen i föreningen för att öka tryggheten. Fasadbelysning och starkare lampor har installerats på olika gårdar i föreningen. Även nummerbelysningen har bytts till starkare lampor.

### **Pågående eller framtida större åtgärder**

#### ***Markrör/dränering***

I samband med konverteringen upptäcktes att de gamla rören som går under husen och för bort dagvatten från stuprör och spygatt är i dåligt skick. Vi kommer att behöva dränera runt husen och leda ut dagvatten till utsidan samt sätta igen de gamla rören. Vi kommer att starta detta tillsammans med vår tekniska förvaltare som även kommer att planera in detta i underhållsplanen.

#### ***Fönsterbyte***

Ett större arbete med att byta ut samtliga fönster i föreningen (lägenheter, trapphus och i källarplan) pågår och kommer att hålla på fram till januari/februari 2021.



**Tidigare genomfört större underhåll**

- 1984–1985 genomfördes en omfattande ombyggnad med bland annat byte av samtliga avloppsstammar, varm- och kallvattenledningar samt elkablar.
- 1994 lades taken om på samtliga fastigheter.
- 2004–2005 renoverades fasaderna, samt att även trapphus målades om och fönsterbleck målades.
- 2013 byttes belysning i trapphus och källargångar ut till sensorstyrda LED-lampor.
- 2014 byttes balkongplåtarna på ungefär hälften av balkongerna.
- 2014–2015 byttes stamventiler och avstängningskranar för värme och tappvatten, samt att samtliga elementvred i lägenheter byttes till termostater.
- 2015 byttes närapå samtliga maskiner i Stora tvättstugan ut.
- 2015 totalrenoverades Lilla tvättstugan och tre av fyra maskiner byttes ut.
- 2016 byttes undercentralen ut, inkl. tillhörande utrustning.
- 2016 totalrenoverades 17 st. balkonger på delar av Årstavägen 91–101.
- 2017 genomfördes en större trädfällning och beskärning av träd.
- 2017 installerades nytt låssystem i portar; tidsstyrning, nya ledningar och bleck.
- 2017 förstärktes ett större antal lock på dagvattenbrunnar med ny plåt.
- 2018 totalrenoverades lekplatsen.
- 2018 dränerades gårdssidan av husen runt lekplatsen.

## SLUTORD

Styrelsen vill med denna årsredovisning summera föreningens sjuttioandra år som bostadsrättsförening. Året har innehållit en hel del omfattande arbeten, fönsterbytet startade under hösten liksom konverteringen av lokaler till lägenheter. Vi har även valt att byta förvaltning, från HSB till Storholmen och påbörjade denna process i augusti. I samband med bytet valde vi att lägga till både en driftteknisk- och teknisk förvaltning för att på så sätt få in bred och rätt kompetens.

Utmaning framåt för oss är de gamla rören under husen som är i dåligt skick och vi återkommer med information löpande om vad som är på gång. Vi håller därmed på att säkra upp våra hus på samtliga plan, taken gicks igenom i samband med vajersäkringen, nya fönster och därefter dränering som kommer att leda till ett gott yttre skydd mot väder, vind och fukt.

Valberedningen hade en lugn start genom att enbart en ledamot stod på tur att avgå och resterande var beredda att fortsätta. Under senare delen av året framkom, beroende på personliga skäl, att två ledamöter inte väljer att fortsätta och valberedningen fick snabbt ett lite större arbete med att hitta nya som vill ingå i styrelsearbetet. Samtidigt reducerades medlemmar i valberedningen från tre personer till två och vi vill rikta ett stort tack till Stina och Daniel för det gedigna arbete de har lagt ner, intervjuat samtliga i styrelsen, knackat dörr och pratat med medlemmar, varit aktiva i medlemsinformationskvällen, mm. Vi hoppas att denna lilla grupp kan fyllas på med nya intressenter.

Vi vill tacka Kristina som varit en del av styrelsen under det senaste året och bidragit till nya perspektiv och kunskaper. Tack till Stefan som på ett tidigt stadium under året valde att kliva av men som under dryga två år hann bidra med sin ekonomiska kompetens samt stöd och hjälp med kommunikation ut till er medlemmar.

Andra som vi vill tacka är de som har hand om våra lokaler, Renée, Brigitte, Ulrika och Kjell som tillsammans håller igång Grängarian, Lilla60, Gästrummet och Hobbyrummet. Dessa lokaler har varit flitigt utnyttjade och vi hoppas att alla medlemmar uppskattar det jobb som läggs ner att hålla koll på lokalerna och att sköta uthyrning och bokning av dem.

Kjell och Lasse förtjänar ett särskilt stort tack som våra alldeles egna "fixare"! De har renoverat entreprenörslokalen, städlat och rensat ut i garaget, monterat saker som behöver sättas upp lite här och var, så tack för den besparing ni ger oss både i tid och pengar!

Föreningens husvärdar, som bland annat hälsar nyinflyttade välkomna och har kontakt med närpolisen inom Grannsamverkan förtjänar också ett tack för det jobb som utförs som en lokal länk mellan boende och styrelse i de olika portarna. Utöver de som nämnts ovan finns såklart många andra i föreningen som på olika sätt också bidrar till att vi kan fortsätta vara en trevlig förening med aktiviteter och gemenskap.

Det är kul att se att Seniorklubben fortsätter vara aktiv och hålla igång våra äldre medlemmar med utflykter och andra aktiviteter.

Vi uppmanar även alla andra som ännu inte nått upp till Senior, att komma med idéer, starta upp aktiviteter för att få en ännu bättre sammanhållning i föreningen och därmed även lättare kunna få personer att engagera sig i olika uppdrag, små som större.

Ett stort TACK till oss alla!

**HSB Bostadsrättsförening Grängen i Stockholm**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	11 741 108	11 472 176
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-7 748 792	-7 089 881
Övriga externa kostnader	Not 3	-288 850	-193 423
Planerat underhåll		-1 154 422	-1 809 131
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-255 297	-244 640
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 030 109	-1 030 109
Övriga rörelsekostnader		0	-250 000
Summa rörelsekostnader		-10 477 470	-10 617 184
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 263 638</b>	<b>854 992</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	20 197	26 100
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-435 975	-446 249
Summa finansiella poster		-415 778	-420 149
<b>Årets resultat</b>		<b>847 861</b>	<b>434 843</b>

**HSB Bostadsrättsförening Grängen i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	32 354 749	33 384 858
Inventarier och maskiner	Not 8	0	0
Pågående nyanläggningar	Not 9	4 289 611	0
		<u>36 644 360</u>	<u>33 384 858</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	770	770
		<u>770</u>	<u>770</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>36 645 130</u>	<u>33 385 628</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		17 554	6 554
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 608 520	3 044 916
Övriga fordringar	Not 11	66 339	82 865
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	615 100	645 681
		<u>4 307 513</u>	<u>3 780 015</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	2 000 000	5 000 000
Kassa och bank	Not 14	824 142	0
Summa omsättningstillgångar		<u>7 131 655</u>	<u>8 780 015</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>43 776 785</u></b>	<b><u>42 165 643</u></b>

**HSB Bostadsrättsförening Grängen i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	317 572	317 572
Upplåtelseavgifter	1 100 511	1 100 511
Yttre underhållsfond	4 396 503	5 069 925
	<u>5 814 586</u>	<u>6 488 008</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	7 435 405	6 327 140
Årets resultat	847 861	434 843
	<u>8 283 265</u>	<u>6 761 983</u>
Summa eget kapital	<u>14 097 851</u>	<u>13 249 990</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 <u>26 282 199</u>	<u>26 129 229</u>
	26 282 199	26 129 229
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 799 480	686 884
Leverantörsskulder	1 208 443	721 141
Övriga skulder	Not 17 48 247	53 478
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 <u>1 340 565</u>	<u>1 324 920</u>
	3 396 735	2 786 423
Summa skulder	29 678 934	28 915 652
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>43 776 785</u></b>	<b><u>42 165 643</u></b>

**HSB Bostadsrättsförening Grängen i Stockholm**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	847 861	434 843
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 030 109	1 030 109
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 877 969</u>	<u>1 464 952</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	250 000
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	36 107	35 764
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>497 716</u>	<u>-107 208</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 411 792</u>	<u>1 643 508</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	<u>-4 289 611</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-4 289 611</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>265 566</u>	<u>-686 884</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>265 566</u>	<u>-686 884</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 612 253</b>	<b>956 624</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>8 044 916</b>	<b>7 088 291</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>6 432 662</b>	<b>8 044 916</b>

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



## HSB Bostadsrättsförening Grängen 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 1,7 % av anskaffningsvärdet.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% 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 4 872 868 kr.

**HSB Bostadsrättsförening Grängen i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Not 1    Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	10 709 136	10 499 448
Hyror	962 327	920 866
Övriga intäkter	115 550	102 133
Bruttoomsättning	<u>11 787 013</u>	<u>11 522 447</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-45 895	-49 859
Hyresförluster	-10	-412
	<b>11 741 108</b>	<b>11 472 176</b>
<b>Not 2    Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 051 981	1 000 316
Reparationer	1 065 219	470 637
El	348 885	301 554
Uppvärmning	2 044 718	2 046 781
Vatten	354 372	372 595
Sophämtning	167 152	258 303
Fastighetsförsäkring	187 050	173 194
Kabel-TV och bredband	482 554	479 263
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	380 126	366 983
Förvaltningsarvoden	435 931	419 232
Tomträttsavgäld	1 147 802	1 134 947
Övriga driftkostnader	83 002	66 076
	<b>7 748 792</b>	<b>7 089 881</b>
<b>Not 3    Övriga externa kostnader</b>		
Hyror och arrenden	563	125
Förbrukningsinventarier och varuinköp	54 040	32 809
Administrationskostnader	114 054	69 546
Extern revision	20 263	19 763
Konsultkostnader	28 750	0
Medlemsavgifter	71 180	71 180
	<b>288 850</b>	<b>193 423</b>
<b>Not 4    Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	159 249	159 250
Revisionsarvode	6 370	6 272
Övriga arvoden	23 205	22 848
Löner och övriga ersättningar	8 554	870
Sociala avgifter	57 919	55 400
	<b>255 297</b>	<b>244 640</b>
<b>Not 5    Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 611	887
Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	18 337	24 859
Övriga ränteintäkter	249	354
	<b>20 197</b>	<b>26 100</b>
<b>Not 6    Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	435 962	446 249
Övriga räntekostnader	13	0
	<b>435 975</b>	<b>446 249</b>



**HSB Bostadsrättsförening Grängen i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	60 501 825	60 501 825
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>60 501 825</b>	<b>60 501 825</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-27 116 967	-26 086 858
Årets avskrivningar	-1 030 109	-1 030 109
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-28 147 076</b>	<b>-27 116 967</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>32 354 749</b>	<b>33 384 858</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	145 000 000	127 600 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 118 000	3 742 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	178 000 000	119 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 122 000	765 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>328 240 000</b>	<b>251 107 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	503 095	503 095
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>503 095</b>	<b>503 095</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-503 095	-503 095
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-503 095</b>	<b>-503 095</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Årets investeringar	4 289 611	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>4 289 611</b>	<b>0</b>
<b>Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	770	770
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>770</b>	<b>770</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	9 292	8 968
Skattefordran	57 047	73 897
	<b>66 339</b>	<b>82 865</b>
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	612 987	642 780
Upplupna intäkter	2 113	2 901
	<b>615 100</b>	<b>645 681</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 13 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	2 000 000	5 000 000
	<b>2 000 000</b>	<b>5 000 000</b>
<b>Not 14 Kassa och bank</b>		



Org Nr: 702000-8020

## HSB Bostadsrättsförening Grängen i Stockholm

<b>Noter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Swedbank	824 142	0
	<b>824 142</b>	<b>0</b>

**HSB Bostadsrättsförening Grängen i Stockholm****Noter** **2019-12-31** **2018-12-31****Not 15 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	105824	Omplacerat	-	0	0
Stadshypotek	187218	1,52%	2021-09-30	2 935 146	80 000
Stadshypotek	220458	1,59%	2022-04-30	4 393 750	210 900
Stadshypotek	896687	3,88%	2022-12-01	2 749 485	46 080
Swedbank hypotek	2952062020	1,12%	2024-10-25	6 165 252	150 000
Swedbank hypotek	2952146716	0,77%	Rörligt	3 667 500	125 000
Swedbank hypotek	2952133789	0,76%	Rörligt	7 170 546	187 500
				<b>27 081 679</b>	<b>799 480</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 26 282 199

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 23 084 279

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 46 895 200 44 742 200

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
				799 480	686 884

Kortfristig del av långfristig skuld

**Not 17 Övriga skulder**

Inre fond	0	7 646
Momsskuld	47 064	42 185
Källskatt	699	0
Övriga kortfristiga skulder	484	3 647
	<b>48 247</b>	<b>53 478</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	47 166	52 147
Förutbetalda hyror och avgifter	865 952	878 181
Övriga upplupna kostnader	427 447	394 592
	<b>1 340 565</b>	<b>1 324 920</b>

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



# HSB Bostadsrättsförening Grängen i Stockholm

Noter

2019-12-31

2018-12-31

## Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 2020-05-23

  
Elisabet Broberg

  
Eva Hammarstedt

  
Fredrik Persson

  
Johan Strokirk

  
Kennerth Lilja

  
Kristina Almqvist


  
Lasse Haapalainen

  
Margit Deurell

  
Stefan Grundäng Ramilli

  
Thomas Bäcklin

Vår revisionsberättelse har 2020-05-04 lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor



Av HSB Riksförbund förordnad revisor

**Martin Fredriksson**

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Grängen i Stockholm, org.nr. 702000-8020

## Rapport om årsredovisningen

**Denna revisionsberättelse ersätter revisionsberättelsen som avlämnats 18 mars 2020.**

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Grängen 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Övriga upplysningar

Ny revisionsberättelse har upprättats på grund av justeringar i årsredovisningen.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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.

## 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 Grängen 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 5 16 - 2020



Martin Fredriksson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Michael Scheibe  
Av föreningen vald revisor