

# ÅRSREDOVISNING 2020



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 2020-01-01 till och med 2020-12-31, föreningens sjuttiotredje verksamhetsår.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

### 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 med tomträtt fyra fastigheter 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)
- Korslången 2 (byggår 1947 och värdeår 1967)

Fastigheterna var under 2020 fullvärdesförsäkrade i FOLKSAM. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring men inte bostadsrättstillägg.

Föreningen består av totalt 242 lägenheter upplåtna med bostadsrätt för boende till en total yta av 14 172 m<sup>2</sup>.

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 mindre utrymmen som är upplåtna med hyresrätt till en total yta av cirka 800 kvm.

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

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-06-11. På föreningsstämman deltog enligt förteckningen 50 medlemmar (53 föregående år), varav 47 var röstberättigade (46 under föregående år).

Föreningen hade 322 medlemmar per 2020-12-31.

Antalet lägenhetsöverlåtelser har under året varit 26 (27 föregående år).

Styrelsens rondering av föreningens fastigheter och ytor genomfördes 2020-09-23.

### Styrelse

Eva Hammarstedt	Ordförande
Johan Strokirk	Ledamot
Fredrik Persson	Ledamot
Elisabet Broberg	Ledamot
Margit Deurell	Ledamot
Kennerth Lilja	Ledamot
Lars Haapalainen	Ledamot
Linus Wahlsten	Ledamot ( <i>invalid på stämman 2020-06-11</i> )
Nadine Jurdzinski	Ledamot ( <i>invalid på stämman 2020-06-11, fyllnadsval</i> )
Thomas Bäcklin	HSB Ledamot ( <i>utsedd av HSB Stockholm</i> )

Stefan Grundäng Ramilli	Ledamot ( <i>avgick på stämman 2020-06-11</i> )
Kristina Almqvist	Ledamot ( <i>avgick på stämman 2020-06-11</i> )

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Eva Hammarstedt, Fredrik Persson, Margit Deurell, Lars Haapalainen samt Nadine Jurdzinski. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

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

### **Revisorer**

Revisor har varit Michael Scheibe och Leo Gumpert som suppleant (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 Carin Lindgren.

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

Representanter i HSB distrikt Söderort har varit Fredrik Persson och Nadine Jurdzinski.

### **Förvaltning**

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

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

#### ***Teknisk förvaltning***

Storholmen har hanterat föreningens tekniska förvaltning. Denna funktion innefattar föreningens långsiktiga underhållsplanering samt hantering av fuktskador och behandling av renoveringsansökningar.

#### ***Fastighetsskötsel***

Fastighetsskötsel och löpande underhåll har skötts av Fastighetsägarna Service.

#### ***Markskötsel***

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

#### ***Vinterskötsel***

Vinterskötsel/sandupptagning har under året hanterats av Fastighetsägarna Service.

#### ***Städning***

Städning av trapphus och övriga gemensamma utrymmet utfördes fram till maj av HSB Städ. Därefter har SMART Trappstädning utfört arbetet.

### **Årsavgifter**

Årsavgiften höjdes med 3 % 1 januari 2020 och med 2% 1 januari 2021.

## EKONOMISK ÖVERSIKT

Vi har under 2020 genomfört dränering av tre huskroppar samt fortsatt arbetet med fönsterbytet. Detta har lett till ett stort negativt kassaflöde. Vi har fortsatt att ta nya lån som planerat för att bekosta fönsterbytet. Försäljningen av de konverterade lokalerna till fyra lägenheter gav oss en intäkt på drygt två miljoner som har finansierat dräneringen. Tyvärr blev kostnaden för dräneringen högre än beräknat, bland annat för transport av förorenad mark.

Föreningen uppvisar trots detta ett positivt resultat på 1 368 203 kr för år 2020.

### Förväntad framtida utveckling

Vi har en stabil ekonomi med en förhållandevis låg belåningsgrad, trots att vi tagit ut 15 miljoner i nya lån senaste året. Vi har dock spenderat en hel del av vår kassa men kan fortfarande genomföra medelstora investeringar utan direkt avgiftshöjningar. Inför 2021 beslutade styrelsen att höja avgiften med 2% med bakgrund mot de större investeringar vi står inför.

Vi ser positivt på vår ekonomi inför framtiden, men även efter de stora investeringskostnaderna från fönsterbytet finns åtgärder för våra fastigheter som behöver utföras inom en 10-15 års period, t ex fortsatt dränering, balkongrenovering och liknande. Tomträttsavgälden medför också en stor kostnadsökning när det nuvarande avtalet går ut 2026. Stockholm stads nya avgälder innebär för vår del 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 och har även anslutit oss till en gruppering av bostadsrättsföreningar som driver detta ärende.

### 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.

	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift kr/kvm	765	763	748	748	733	740
Totala intäkter kr/kvm	793	767	744	737	725	730
Belåning kr/kvm	2 660	1 770	1 740	1 784	1 829	1 936
Drift och underhåll kr/kvm	512	507	460	466	506	479
Energikostnader kr/kvm	192	180	177	179	182	168
Nettoomsättning	12 252	11 741	11 472	11 367	11 172	11 246
Resultat efter finansiella poster	1 368	847	435	1 514	714	357
Soliditet	28%	32%	31%	30%	27%	24%

*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.*

<b>Årsavgift:</b>	Intäkter från lägenheter och bostadsrättslokaler (Coop äger 2st)
<b>Totala intäkter:</b>	Samtliga avgifter och hyror (lokaler + p-platser), andrahandsavgift m.m.
<b>Belåning:</b>	Hur stora våra lån är beskrivet per kvadratmeter
<b>Drift och underhåll:</b>	Kostnader för föreningens drift, reparationer och planerat underhåll
<b>Energikostnader:</b>	Kostnader för gemensam el, fjärrvärme, vatten/avlopp och sophämtning
<b>Nettoomsättning:</b>	Föreningens samtliga intäkter
<b>Resultat:</b>	Den samlade bilden av föreningens ekonomi
<b>Soliditet:</b>	Eget kapital i förhållande till totalt kapital

**Förändring av eget kapital**

	<b>Insatser</b>	<b>Upplåtelser</b>	<b>Fond för yttre UH</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	317 572	1 100 511	4 396 503	7 435 405	847 861	14 097 852
Upplåtelser under 2020	2741	2 211 259				2 214 000
Avsättning till fond yttre UH			3 500 000	-3 500 000		0
Ianspråktaget av fond 2020			-788 583	788 583		0
Disposition av föregående års resultat				847 861	-847 861	0
Årets resultat					1 368 203	1 368 203
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>320 313</b>	<b>3 311 770</b>	<b>7 107 920</b>	<b>5 571 849</b>	<b>1 368 203</b>	<b>17 680 055</b>

**Förklaring**

*Insatser:* Intäkter från försäljning av lägenheter när föreningen bildades.

*Upplåtelser:* Intäkter från försäljning av ombyggda/nya lägenheter som skett senare. 1,1 miljon från ombyggnaden av det fd. dagiset på Siljansvägen år -96. och 2,2 miljoner från konverteringen till fyra nya lägenheter 2020.

*Yttre UH:* Fond för åtgärder enligt underhållsplanen. Här anges dels hur mycket vi avsätter enligt stadgarna, dels hur mycket som nyttjades under året.

*Resultat:* *Balanserat resultat* anger det sammantagna läget av vår ekonomi under alla år, medan *Årets resultat* beskriver föreningens ekonomi under 2020.

**Förslag till behandling av ansamlat resultat**

Styrelsens förslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat 8 282 266

Årets resultat 1 368 203

**9 650 469**

Behandlas så att:

I ny räkning överföres 9 650 469

**9 650 469**

Fler detaljer och upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i Resultat- och Balansräkningen med dess tillhörande noter, senare i årsredovisningen.

## HÄNDELSER UNDER 2020

**Väsentliga händelser****Fönsterbytet**

Ett fönsterbyte av föreningens fönster pågår och utförs av entreprenadfirman FMS Bygg AB. Arbetet har varit i gång under hela 2020, då fönstren i lägenheter och glaspartier i loggior bytts ut. Arbetet med bytet av källarfönster har påbörjats. Fönster av typen större glasrutor med ekram såsom återfinns i vissa lokaler och COOP-butiken har målningsrenoverats eller klätts in med plåt.

Vi beslutade under 2018 att byta samtliga fönster i föreningen och bildade en grupp inom styrelsen. I och med att detta är ett stort och omfattande arbete tog vi kontakt med vår förvaltare HSB och bad om hjälp. Vi blev tilldelade två konsulter från HSB som, efter diskussioner med oss, tog fram ett förfrågningsunderlag, FFU. Vi höll en extra stämma där projektet presenterades för medlemmarna av HSB:s konsult: lika fönster som nu; sänkta bullernivåer mot Åmänningevägen samt ventilation i form av tilluftsventiler i de nya fönstren. Stämman röstade Ja och FFU skickades ut på anbudsfrågan. Det inkom 4 anbud och öppningen av dessa skedde hos HSB med vår konsult närvarande. FMS "vann" upphandlingen baserat på lägsta pris, de sades uppfylla samtliga av våra kriterier samt att de var välkända av konsulten som hade arbetat med dem tidigare. Kontrakt skrevs på i början av -19 och där vi utgick från att det var vårt FFU som styrde arbetet och att det var en totalentreprenad vi hade. Dvs. företaget som vi anlitar har åtagit sig att utföra arbetet som vi beställt.

Arbetet startade efter sommaren 2019 med etablering mm och två ledamöter valdes in som kontaktpersoner mellan projektet och styrelsen. De frågor som uppkom från medlemmar hamnade inom fönsterprojektet som bestod av projektledaren från HSB, entreprenörens ansvarige byggledare samt två styrelseledamöter. De hade byggmöten på plats fram till april -20 och därefter endast digitalt. Byggmötesprotokoll skrevs av projektledaren som sedan skickades ut till styrelsen för påseende.

I samband med att arbetet fortskred och övriga ledamöter fick sina fönster utbytta med början i juni -20, uppdagades avsteg från vårt FFU. Ingen ljuddämpning fanns, fönsterglas var mycket mindre, balkongdörrar hade ett mycket mindre öppningsmått och att trösklar ut på balkongen blev mycket högre. Hittills hade inga anmärkningar alls uppkommit vid förbesiktning av de huskroppar som var klara. Den besiktningsman som anlätades av konsulten var anställd i dennes bolag. Vi som styrelse fick då först vetskap om att konsult var inhyrd av HSB och hade ett eget bolag. Konsult som varit med i framtagandet av FFU och den konsult som var projektledare hade ett gemensamt bolag med 1 anställd, besiktningsmannen. I allt väsentligt släpptes allt igenom utan anmärkning!

När styrelsen, efter att själva ha upptäckt att ljudkraven och fönsterstorleken inte uppfyllts, började utreda projektet, framkom det att en ÄTA (ändringsarbeten som FMS kallar FS1, fråga svar 1) skrivits på utan hela styrelsens vetskap samt att underlag, diskussion och beslut rörande denna saknades. Denna FS1 handlar om att det sitter regler runt fönster och balkongdörrar som därmed bidrar till att dessa blir mindre. Diskussioner hade förts med entreprenören direkt om ändringar då denne ej kunnat leverera det som den åtagit sig (tex. ej ljudprovade fönster, PVC i badrum i stället för ALU). FS1 skulle dessutom ej ha skrivits under eftersom en sådan stor kostnad ingick i entreprenörens uppdrag, totalentreprenad.

Vi valde då att byta ut besiktningsmannen och tog in juristhjälp från Pedersen juristfirma, reklamerade FMS leverans och skickade även ett skadeståndskrav till HSB:s konsult som agerat illojalt mot föreningen och gått entreprenörens väg i stället. Inga bevis finns heller att projektledaren har haft någon som helst löpande kontroll under arbetets gång eller har kontrollerat rimligheten i FMS tillkommande ändringsarbeten mot extra kostnad för föreningen.

Vår nye certifierade besiktningsman upptäckte en hel del felaktigheter då han utgick från vårt FFU men i och med att FS1 var påskrivet och godkänd så ändrades hela vår beställning. Viktiga delar av vårt FFU försvann då FS1 ersätter denna. Skadeståndskravet mot HSB gick inte heller att få igenom. Undanhållandet av information till styrelsen har gjort att den tid som fanns för att kräva skadestånd, som enbart är tre månader, hade hunnit löpa ut.

Något bygglov har heller inte sökts, varken för fönster eller loggiapartier, avseende på de ändringar som tillkommit under projektet. När det gäller loggiorna hade styrelsen en option på att antingen renovera de befintliga eller byta ut. Det har aldrig kommit ut någon information eller något underlag på annat än färgval till styrelsen. Vi har inte deltagit i något beslut som ställer dessa två förslag mot varandra, byta eller renovera.

### **Nya lägenheter**

Under våren färdigställdes de fyra nya lägenheterna och försäljningen påbörjades. Dessa såldes väldigt snabbt och de nya medlemmarna flyttade in i maj och juni 2020. Lägenheterna kommer nu att ge oss, förutom en engångsintäkt på drygt 2 miljoner kronor, stadigt inkomna månadsavgifter.

### **Grönområden**

Under året har Fastighetsägarna Service skött Grängens markområden. Utöver det löpande arbetet med gräsklippning, rabattrensning och klipp av buskar och häckar har ett antal övriga insatser gjorts. Utanför Årstavägen 115-117 har en större satsning gjorts med nya träd och buskar samt stenläggning av lerhörnet vid busshållplatsen. Utanför ett stort antal portar har perenner planterats. Vidare har ett antal enskilda insatser i form av bortgrävda träd och buskar i rabatterna gjorts.

### **Dränering**

Under hösten startade vi vårt arbete med att dränera runt husen. Eftersom vi fick en intäkt i och med de nya lägenheterna kunde vi lägga dessa pengar på just detta arbete. Dessvärre upptäcktes att vid ett av husen fanns gamla miljögifter i marken. Vi var tvungna att transportera bort allt till en återvinning för miljöfarligt avfall och denna mark fick absolut inte återanvändas. Denna kostnad med transport och dumpning uppgick till närmare 800 000 kronor samt att vi fick köpa in ny fyllningsmassa till extra kostnad. I och med att vi hyr marken av Stockholm stad (till dyra kostnader) försöker vi få detta helt eller delvis bekostat av staden. I dagsläget (april -21) ligger det hos jurister på exploateringskontoret och miljökontoret.

### **Övrigt**

#### **Upphandling av ny städfirma**

Föreningen har under året genomfört en upphandling av trappstädningen. Efter avslutad upphandling har föreningen bytt städfirma från HSB Städ till SMART Trappstädning som påbörjade arbetet 20-06-01.

#### **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>, till exempel f.d. torkrum, tvättstugor och hyrs ut med ett pris på 30kr/m<sup>2</sup>.

#### **Gemensamma lokaler**

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

Gästrummet har hyrts totalt 97 nätter fördelade på 41 bokningstillfällen. Bokning görs via tavlorna i tvättstugorna eller via inloggning på webben.

Grängerian, vår stora föreningslokal har hyrts av medlemmar vid några få tillfällen i början på året. Den stängdes sedan för uthyrning pga. pandemin.

Lilla 60, den mindre lokalen har använts vid våra städdagar samt av föreningens Seniorklubb. Den har även nyttjats för barnkalas och andra sammankomster samt till hemarbete, "kontor" för några medlemmar under pandemin. Totalt har lokalen använts av medlemmar vid minst 11 tillfällen under 2020.

*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. Stort tack till er som ansvarar för dessa utrymmen!

### **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. Vi tackar de husvärdar som under året, aktivt arbetat för föreningen.

### **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 mejl-adress.

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

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.

### **Matavfall**

Sedan hösten 2014 finns möjlighet att sortera ut sitt matavfall från övriga hushålls-sopor. 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**

Har under året inte genomförts i Grängerman beroende på läget med pandemin. Styrelsen anordnade däremot en pubkväll utomhus med musik-quiz under hösten som var väldigt uppskattad och ett 40-tal medlemmar deltog.

### **Seniorklubb Grängen**

Seniorklubben fortsätter att vara aktiv trots rådande omständigheter. Under våren hann de med ett besök på Sveriges television innan pandemin slog till. Under hösten kunde verksamhet under september och oktober bedrivas utomhus. Då spelades boule och foto-orientering genomfördes. Under året har klubben bestått av 26 medlemmar.

### **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 även lärt sig mer om fastighetsägaransvar och underhållsplanering.

### **Städdagar**

Under året har två Corona-anpassade städdagar genomförts, en på våren och en på hösten där bägge dagarna hade god uppslutning.



## **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. Under året har vi genom Storholmen fått en helt ny och uppdaterad underhållsplan. Storholmen genomför även en total rondring av våra fastigheter, både utsidor som insidor 4 gånger/år. Det som framkommer ger en bild av vilken status som fastigheterna har och åtgärder kan planeras in i underhållsplanen. Till detta måste även föreningens ekonomiska förutsättningar vägas in så att en trygg ekonomi och 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 våra gemensamma lokaler byttes ut under året.

#### ***Målningsarbete***

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

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

#### ***Relining***

I och med upptäckten av dåliga markrör har vi tagit beslut om att åtgärda de rör som måste vara kvar och som gäller Lilla tvättstugan, Bastun och Gästrummet. Vi har anlitat Storholmen Teknik som arbetar fram ett förfrågningsunderlag som sedan ska skickas till entreprenörer. Då våra avlopp ska kopplas till kommunens ledningar har detta arbete tagit längre tid än beräknat. Ännu finns ingen ekonomisk plan över kostnader eller starttid men vi hoppas att detta ska kunna ske under 2021.

#### ***Fönsterbyte***

Ett större arbete med att byta ut samtliga fönster i föreningen (lägenheter, trapphus och i källarplan) har genomförts sedan hösten 2019 med avslut i 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.
- 2016 byttes undercentralen ut, inkl. tillhörande utrustning.
- 2016 totalrenoverades 17 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 vid lekplatsen.
- 2019 renoverades hantverkslokalen Siljansvägen 61, lagning av tak, målning samt flytt av pentry.
- 2019 vajer och takstegar monterades på samtliga tak.
- 2019 – start av fönsterbytet i hela föreningen (pågår tom januari-februari 2021)
- 2019–2020 ombyggnationer, totalrenovering av två stora lokaler som blev fyra nya lägenheter.
- 2020 dränering av tre huskroppar, Åmänningevägen 18–20; Siljansvägen 43–45 samt Siljansvägen 55–57.

## SLUTORD

Styrelsen vill med denna årsredovisning summera föreningens sjuttiotredje år som bostadsrättsförening. Detta år har varit ett mycket annorlunda år med en pandemi som höll (och håller) oss och övriga världen i ett järngrepp. Vi har alla påverkats på en mängd olika sätt men om vi ska försöka lyfta något positivt i allt elände, så har medlemmarna utnyttjat våra gårdar i mycket större utsträckning detta år än vad jag har upplevt tidigare. Det har varit middagar, kaffestunder, luncher och små kalas samt en härlig pubkväll med musik-quiz. På något sätt upplevs en större gemenskap mellan boende och detta har inte minst märkts på våra städdagar! Vad som däremot inte har kunnat ske är våra månatliga pubkvällar då Grängeria stängdes helt i samband med pandemin.

Året för styrelsen har även det varit turbulent med en hel del omfattande arbeten, slutfasen av konverteringen till lägenheter liksom fönsterbytet som pågick. Detta projekt har tagit många vändor och turer både utanför styrelsen som inom. Vi bytte ut besiktningsmannen, som var anställd av konsulten för projektet, tog hjälp av jurister då vi upplevde att konsulten vi anlitat via HSB, inte värnade om föreningens bästa.

Vi har även valt att byta städföretag, från HSB städ till SMART trappstädning som började 1 juni. Vi upplever oss väldigt nöjda med deras utförda arbeten och hoppas att ni medlemmar instämmer i detta.

Det fortgår fortfarande undersökning hur vi ska kunna utföra relining under Siljansv. 54-56. Detta har tagit lång tid beroende på att vi måste hitta ett sätt att koppla på avloppet till kommunens stammar utan att behöva gräva upp gatan.

Valberedningen har lagt ner ett gediget arbete med att hitta nya ledamöter. Intervjuat styrelsen, knackat dörr, skickat ut efterlysningar på div. forum, pratat med medlemmar, mm. och vi ser med tillförsikt, att uppslutning till olika roller inom styrelsen ökar. Vi ser gärna att fler medlemmar aktivt vill främja vår förening med olika aktiviteter, arbetsgrupper och uppdrag även utanför styrelsen och tar gärna emot förslag!

<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>6 432 664</b>	<b>8 044 916</b>
<b>Inbetalningar</b>		
Rörelseintäkter	12 251 906	11 741 109
Finansiella intäkter	921	20 197
Minskning av kortfristiga fordringar	1 239 960	36 107
Ökning av kortfristiga skulder	0	497 716
Ökning av långfristiga skulder/upptagande nytt lån	13 994 270	265 566
Upplåtelse bostadsrätt	2 214 000	0
	<b>29 701 057</b>	<b>12 560 695</b>
<b>Utbetalningar</b>		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	9 350 564	9 447 361
Finansiella kostnader	503 951	435 975
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	21 291 550	4 289 611
Minskning av kortfristiga skulder	260 774	0
	<b>31 406 839</b>	<b>14 172 947</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 726 880</b>	<b>6 432 664</b>
<b>Årets förändring av likvida medel</b>	<b>-1 705 784</b>	<b>-1 612 252</b>

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b><u>Rörelseintäkter</u></b>			
Nettoomsättning	2	12 251 906	11 741 109
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>12 251 906</b>	<b>11 741 109</b>
<b><u>Rörelsekostnader</u></b>			
Driftkostnader	3	-8 693 169	-8 903 214
Övriga externa kostnader	4	-361 172	-288 850
Personalkostnader	5	-296 223	-255 297
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 030 109	-1 030 109
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 380 673</b>	<b>-10 477 470</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 871 233</b>	<b>1 263 639</b>
<b><u>Finansiella poster</u></b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		921	20 197
Räntekostnader och liknande resultatposter		-503 951	-435 975
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-503 030</b>	<b>-415 778</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 368 203</b>	<b>847 861</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 368 203</b>	<b>847 861</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 368 203</b>	<b>847 861</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b><u>Anläggningstillgångar</u></b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	6	31 324 640	32 354 749
Pågående nyanläggningar	7	25 581 161	4 289 611
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>56 905 801</b>	<b>36 644 360</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		770	770
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>770</b>	<b>770</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>56 906 571</b>	<b>36 645 130</b>
<b><u>Omsättningstillgångar</u></b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		11 560	17 554
Avräkningskonto hos HSB Stockholm		0	3 608 520
Övriga fordringar		142 297	66 339
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	805 910	615 100
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>959 767</b>	<b>4 307 513</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	2 000 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>0</b>	<b>2 000 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		4 726 879	824 142
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 726 879</b>	<b>824 142</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 686 646</b>	<b>7 131 655</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>62 593 217</b>	<b>43 776 785</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><u>Eget kapital</u></b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		320 313	317 572
Upplåtelseavgifter		3 311 770	1 100 511
Fond för yttre underhåll		7 107 920	4 396 503
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>10 740 003</b>	<b>5 814 586</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		5 571 848	7 435 405
Årets resultat		1 368 203	847 861
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>6 940 051</b>	<b>8 283 266</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>17 680 054</b>	<b>14 097 852</b>
<b><u>Långfristiga skulder</u></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	22 851 507	15 444 153
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>22 851 507</b>	<b>15 444 153</b>
<b><u>Kortfristiga skulder</u></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	18 224 442	11 637 526
Leverantörsskulder		2 349 635	1 208 443
Övriga skulder		1 840	48 247
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 485 739	1 340 564
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>22 061 656</b>	<b>14 234 780</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>62 593 217</b>	<b>43 776 785</b>

## Noter

### Not 1 - Redovisningsprinciper

#### **Allmänna upplysningar**

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 och bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

#### **Avskrivning fastighet**

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperiod/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 och 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 ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### **Fastighetsavgift och 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 betraktas som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, till exempel avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 4 872 868 kr.



**Not 2 - Nettoomsättning**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsavgifter	11 073 489	10 709 136
Hyror	913 530	962 327
Övriga intäkter	304 059	115 550
Avgifts- och hyresbortfall	-32 722	-45 895
Hyresförluster	-6 451	-10
	<b>12 251 905</b>	<b>11 741 108</b>

**Not 3 - Driftkostnader**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 208 841	1 051 981
Reparationer	713 361	1 065 219
Planerat underhåll	788 583	1 154 422
El	341 298	348 885
Uppvärmning	1 843 991	2 044 718
Vatten	545 250	354 372
Sophämtning	234 085	167 152
Fastighetsförsäkring	205 754	187 050
Kabel-TV och bredband	509 260	482 554
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	345 816	380 126
Förvaltningsarvode, ekonomisk	182 010	240 812
Förvaltningsarvode, teknisk	149 448	152 744
Förvaltningsarvode, beställning	196 299	42 375
Tomträttsavgäld	1 142 600	1 147 802
Projektarvoden	209 736	0
Övriga driftkostnader	76 836	83 002
	<b>8 693 168</b>	<b>8 903 214</b>

**Not 4 - Övriga externa kostnader**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Hyror och arrenden	0	563
Förbruksinventarier och varuinköp	2 915	54 040
Administrationskostnader	203 281	114 054
Extern revision	20 833	20 263
Konsultkostnader	62 962	28 750
Medlemsavgifter	71 180	71 180
	<b>361 171</b>	<b>288 850</b>

**Not 5 - Personalkostnader**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Arvoden	239 930	188 824
Löner och övriga ersättningar	4 579	8 554
Sociala avgifter	51 714	57 919
	<b>296 223</b>	<b>255 297</b>

**Not 6 - Byggnader**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60 501 825	60 501 825
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>60 501 825</b>	<b>60 501 825</b>
Ingående avskrivningar	-28 147 076	-27 116 967
Årets avskrivningar	-1 030 109	-1 030 109
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-29 177 185</b>	<b>-28 147 076</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>31 324 640</b>	<b>32 354 749</b>
Taxeringsvärden byggnad	149 118 000	149 118 000
Taxeringsvärden mark	179 122 000	179 122 000
	<b>328 240 000</b>	<b>328 240 000</b>
Taxeringsvärde bostäder	323 000 000	323 000 000
Taxeringsvärde lokaler	5 240 000	5 240 000
	<b>328 240 000</b>	<b>328 240 000</b>

**Not 7 - Pågående nyanläggningar**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 289 611	0
Inköp	21 291 550	4 289 611
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>25 581 161</b>	<b>4 289 611</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>25 581 161</b>	<b>4 289 611</b>

**Not 8 - Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	805 910	612 987
Upplupna intäkter	0	2 113
	<b>805 910</b>	<b>615 100</b>

**Not 9 - Övriga skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

<u>Långgivare</u>	<b>Räntesats %</b>	<b>Datum för ränteändring</b>	<b>Lånebelopp 2020-12-31</b>	<b>Lånebelopp 2019-12-31</b>
Stadshypotek	1,520	2021-09-30	2 855 146	2 935 146
Stadshypotek	1,590	2022-04-30	4 182 850	4 393 750
Stadshypotek	3,880	2022-12-01	2 703 405	2 749 485
Swedbank hypotek	1,120	2024-10-25	6 015 252	6 165 252
Swedbank hypotek	0,599	Rörligt	3 542 500	3 667 500
Swedbank hypotek	0,599	Rörligt	6 858 046	7 170 546
Swedbank hypotek	1,160	2025-03-25	4 950 000	0
Swedbank hypotek	1,160	2025-03-25	5 000 000	0
Swedbank hypotek	0,595	Rörligt	4 968 750	0
			<b>41 075 949</b>	<b>27 081 679</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			924 480	799 480

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL (Årsredovisningslagen).

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

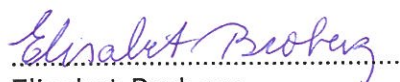
**Not 10 - Ställda säkerheter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	46 895 200	46 895 200
	<b>46 895 200</b>	<b>46 895 200</b>


**Not 11 - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	60 897	47 166
Förutbetalda hyror och avgifter	1 048 667	865 952
Övriga upplupna kostnader	376 174	427 447
	<b>1 485 738</b>	<b>1 340 565</b>

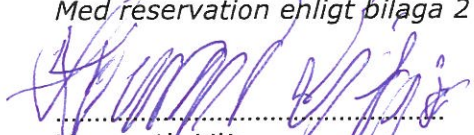
Stockholm 2021-05-31

  
 .....  
 Elisabet Broberg

  
 .....  
 Eva Hammarstedt

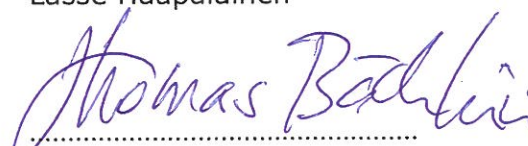
  
 .....  
 Fredrik Persson  
 Med reservation enligt bilaga 2

  
 .....  
 Johan Strokirk

  
 .....  
 Kennnerth Lilja

  
 .....  
 Lasse Haapalainen

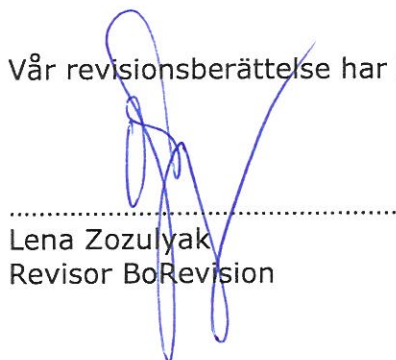
  
 .....  
 Margit Deurell  
 Med reservation enligt bilaga 2

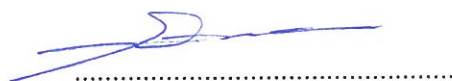
  
 .....  
 Thomas Bäcklin

  
 .....  
 Nadine Jurdzinski  
 Med reservation enligt bilaga 1

  
 .....  
 Linus Wahlsten  
 Med reservation enligt bilaga 1

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-06-02

  
 .....  
 Lena Zozulyak  
 Revisor BoRevision

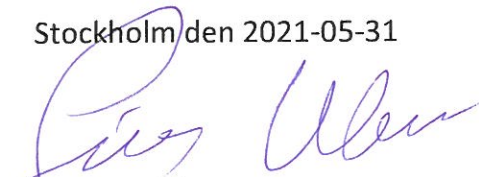
  
 .....  
 Michael Scheibe  
 Förtroendevald revisor

## RESERVATION

Vi två nya ledamöter från juni 2020 lämnar in reservation tillsammans mot beskrivningen om Fönsterbytet förvaltningsberättelsen.

Vi vill reservera oss från vad texten anser runt omständigheterna av FS1 och kring tiden fram till juni 2020. Detta då det var före vår tid i styrelsen.

Stockholm den 2021-05-31



Linus Wahlsten



Nadine Jurdzinski

## Reservation mot inlägg i förvaltningsberättelsen gällande fönsterbytet

Då vi inte finner historieskrivningen gällande fönsterbytet i förvaltningsberättelsen med sanningen överensstämmande vill undertecknade reservera oss med invändningar på följande punkter.

### 2:a stycket

Efter utredning av statusen på våra fönster utförd av en extern firma, 1969 Projektledning AB (anlitad via HSB Stockholm) beslutar styrelsen 2018 att inte renovera befintliga fönster utan att istället byta ut dem. 2018-05-02 hålls en extra stämma för att ge styrelsen det mandat som krävs för ett fönsterbyte. Då styrelsen inte har någon sakkunnig internt anlitar vi därför återigen firman 1969 Projektledning AB för att efter stämmans beslut ta fram ett förfrågningsunderlag, FFU, för en totalentreprenad, samt att sköta om denna entreprenadupphandling och att driva projektet för styrelsens räkning. Sent i november 2018 öppnas anbuderna av vår konsult tillsammans med representant från vår förvaltare och 2019-01-15 undertecknas entreprenadhandlingarna.

### 3:a stycket

I samband med konstituering efter årsmötet 2019 utsåg styrelsen tre ledamöter i en fönstergrupp att sköta fönsterprojektet. Vid styrelsemötet i juni 2020 avgick en av fönstergruppens ledamöter.

### 4:e stycket

Vi invänder till informationen i fjärde styckets andra mening:

Information om att de nya fönstren behöver ha kraftigare ramverk och bågar p.g.a. tyngden som är större i treglasfönster, jämte nödvändigheten av ett visst spel för att kunna montera (dreva) de nya fönstren, vilket innebär att lufterna och hela glasytan måste anpassas/krympa i samma mån, fick styrelsen information om vid presentation/påseende av ett fönster av den offererade modellen i samband med ett möte 2019-04-04 och i de tillhörande mötesanteckningar som sedan tillsändes hela styrelsen. Därtill kom konstaterandet vid platsbesök och besiktning av provlägenhet (FB1) i maj 2019 att de gamla fönsterblecken haft låg lutning p.g.a. att tilläggsisoleringen genererar djupa nischer. Fönstren föreslås därför lyftas ca 3 centimeter för att öka fönsterbleckens fall.

Margit tillskrev dåvarande styrelse ett mail 2019-05-27 efter Förbesiktning 1, FB 1, som hade ägt rum gällande förändringar som uppmärksammats och som hon var bekymrad över. Mailet tar bl.a. upp fönsterdörrarna där Margit skriver: *"De nya fönsterdörrarna har av tekniska skäl mer tröskel/underkarm än de befintliga. De är också betydligt tjockare än befintliga och är öppningsbara till en vinkel av 87 grader. Detta innebär att själva öppningen blir mindre .../..."*

När det gäller ljuddämpningen av fönster i fasader mot högt trafikerad väg fick vi i något skede uppmaningen att först pröva de nya fönstren innan ljuddämpande ventiler sätts in. Ärendet gällande bullerreducerande åtgärder är idag ännu inte avslutat och det har visat sig att de i vårt FFU föreslagna ventilerna heller inte dämpar i tillräcklig omfattning. Mätningar och installation har varit en segdragen process vilken fönstergruppen delvis ej kunnat styra över.

## 5:e stycket

Vi invänder till informationen i femte stycket:

Den omtalade ÄTAn, FS1, informerades hela styrelsen om via mail 2019-08-07 med information om bl.a. de ÄTA som vid semesteruppehållet var kända, totalt 5 stycken. FS1 tar upp den reglering som entreprenören i samband med provlägenhetens status upptäckte behövde göras för att kunna ge de nya fönstren en stabil infästning. Detta faktum framstod vid denna tidpunkt inte som något att ifrågasätta. Eftersom det inte gick att se denna brist i väggens bärlighet utan att göra ett förstörande ingrepp godkändes även jobbet som en ÄTA. Reglingen enligt FS1 kan omöjligt ha påverkat fönstrens storlek då behovet av reglering inte varit känt vid tillverkningen av provfönstren.

Att badrumsfönster skulle levereras med annan tillverkningsmetod än vad FFU anger framkommer i det anbud som FMS Bygg AB lämnat och därmed varit känt för styrelsen hela tiden. Däremot har innebörden av texten inte varit fullt införstådd och vår konsult borde rimligen upplyst oss tydligare om detta faktum då Margit i ett tidigt skede framfört synpunkter gällande användning av plast.

## 6:e stycket

Kommentar till det som skrivs i sjätte stycket

Konsekvenserna hur FS1 juridiskt påverkat Fönsterprojektet, den relation FS1 står i i förhållande till vårt förfrågningsunderlag, FFU, har inte varit känt för fönstergruppens tre ledamöter. Rimligen borde vår konsult upplyst oss om detta faktum och sett till att regleringen utfördes inom totalentreprenaden.

## 7:e stycket

Vi invänder mot påståendet att styrelsen skulle undanhållits information från fönstergruppen och hänvisar till vad som beskrivits i föregående punkter.

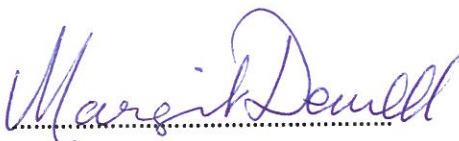
## 8:e stycket

Kommentar till det som skrivs i åttonde stycket


Vid tiden då Fönsterprojektet drog igång, våren 2018, fanns en önskan i styrelsen att processerna skulle gå så snabbt och smidigt som möjligt. Förändringar av fastigheternas yttre, vilket innebär krav på bygglov, har därför genomgående undvikits under Fönsterprojektets tidigare skeden för att inte fördröja arbetet. I vårt FFU används också genomgående uttrycket "lika befintligt" som beskrivning av hur de nyproducerade delarna ska utformas för att inte ett bygglov ska behövas. I anbudet från entreprenören FMS står att "Aluminiumglaspartier mellan hus byts till nya", d.v.s. optionen i vårt FFU om eventuell renovering föll i och med att vi antog anbudet från FMS.

Med denna reservation kan undertecknade i övrigt skriva under årsredovisningen.

Årsta 2021-05-31



Margit Deurell



Fredrik Persson

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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. 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.

02



## 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 2020 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisor 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 revisor 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 21 06 2021

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

.....  
Michael Scheibe  
Av föreningen vald revisor