

# Årsredovisning 2019

samt underlag till föreningsstämman 2020

## HSB Brf Siljan





## Innehåll

Förvaltningsberättelse .....	3
Verksamheten.....	3
Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret .....	5
Medlemsinformation .....	5
Flerårsöversikt.....	5
Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar.....	7
Förändring av eget kapital .....	7
Styrelsens disposition av årets resultat.....	7
Kommentarer till årets resultat .....	8
Likviditet och lån .....	8
Budget för 2020 .....	8
Årsavgifter och hyror.....	8
Lokaler och anläggningar för medlemmar.....	8
Medlemsengagemang .....	9
Information till medlemmar .....	10
Uppföljning av stämmobeslut.....	10
Resultaträkning.....	13
Balansräkning.....	14
Kassaflödesanalys.....	16
Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer .....	17
Noter.....	18
Totala kostnader .....	22
Fördelning driftkostnader .....	22
Revisionsberättelse .....	23
Valberedningens förslag .....	25
Motioner och styrelsens svar på dessa .....	26
Möbler till takterrass.....	26
Upprustning av hobbyrum.....	27
Skyltar om rastning av hundar .....	28
Bokning av Siljansgården del av dag.....	29
Cykelställ med möjlighet att låsa fast ramen .....	30
Gymmet och dagsljusrum .....	30
Skräpig återvinningsstation.....	32
Fräscha bänkar utanför entréer .....	32
Ombud.....	33
Regler.....	33
Fullmakt.....	33

*Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Siljan i Stockholm (702001-9209) avger härmed årsredovisning för perioden 1 januari – 31 december 2019.*

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Brf Siljan har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov. Föreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Föreningen bildades den 24 oktober 1946 och inregistrerades den 27 november 1946. Den ekonomiska planen registrerades den 8 maj 1952. De nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 18 oktober 2018.

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

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

#### Fastigheterna

Föreningen innehar tomträtterna till fastigheterna Balungen 3, Rogsjön 2, Siljan 2 och Siljan 3 i Stockholms kommun. I byggnaderna som föreningen förvaltar finns 258 bostadsrättslägenheter varav samtliga är upplåtna som bostad. Den totala boytan är ca 16 624 m<sup>2</sup>. Det finns också 55 hyreslokaler. Huvuddelen av dessa är enkla förråd och den totala lokalytan är 648 m<sup>2</sup>.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Nordeuropa Försäkring. Föreningen betalar kollektivt bostadsrättstillägg till hemförsäkringen för samtliga boende.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2019 haft följande sammansättning:

##### Ordinarie ledamöter

Stefan Pettersson	Ordförande, vice fastighets- och underhållsansvarig
Erik Åman	Sekreterare, lokalansvarig, webbansvarig, låsansvarig
Kent Marshall	Ekonomiansvarig, vice lokalansvarig
Joel Brogmar	Fastighets- och underhållsansvarig, vice webbansvarig, vice låsansvarig
Göran Nyberg	Vice ordförande, vice ekonomiansvarig, lokalvårdsansvarig, ansvarig för mottagning av nya medlemmar
Roland Bühlmann	HSB Stockholms representant

##### Suppleanter

Jonas Söderström	Hållbarhetsansvarig, vice fastighets- och underhållsansvarig
Gunilla Westerdahl	Ansvarig för Siljangården, redaktör för Siljansnytt
Mattias Dorrian	Utemiljöansvarig, vice sekreterare

Föredragande i styrelsen har under verksamhetsåret varit Stefan Pettersson.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2019 är Kent Marshall, Stefan Pettersson, Erik Åman, Gunilla Westerdahl, Mattias Dorrian och Jonas Söderström.

### **Firmatecknare**

Firmatecknare har varit två i förening av Stefan Pettersson, Kent Marshall, Erik Åman och Joel Brogmar.

### **Revisorer**

Föreningsvalda revisorer har varit Mikael Norén (ordinarie) och Richard Ingerstad (suppleant) samt extern revisor utsedd av HSB.

### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av Kenneth Willström (ordförande), Robert Rylander och Viveka Lindström.

### **Ombud till distriktsstämma**

Föreningens ombud till distriktsstämma för HSB Stockholms distrikt Söderort har varit Kent Marshall, Stefan Pettersson och Erik Åman.

### **Arvoden**

Arvoden till förtroendevalda för verksamhetsåret 2019/2020 beslutades av föreningsstämman 2019 och kommer att utbetalas efter föreningsstämman 2020.

Styrelsen	232 500 kr (5,0 prisbasbelopp i 2019 års nivå)
Föreningsvald revisor	13 000 kr
Valberedningen	13 000 kr

### **Sammanträden**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2019. Vid stämman närvarade 37 röstberättigade medlemmar, varav 3 representerade via fullmakt.

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 12 protokollförda sammanträden, ett hel-dagsmöte samt ett antal arbetsmöten i diverse specifika frågor.

### **Förvaltning**

Föreningen har avtal med bland annat följande leverantörer:

Ekonomisk förvaltning	HSB Stockholm
Förvaltartjänst	HSB Stockholm
Fastighetsskötsel	HSB Stockholm
Förvaltning, drift & energi	HSB Stockholm
Markskötsel	Två Smålänningar
Snöröjning	Två Smålänningar
Städning	Städpoolen
Hissunderhåll	ManKan Hiss
Service av tvättutrustning	Entema
Kontroll av yttertak	Tullinge Vent och Plåt
Sophämtning	Stockholm Vatten och Avfall
Vatten	Stockholm Vatten och Avfall
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
El	Ellevio, Öresunds kraft
Kabel-tv + bredband	Com Hem, Ownit
Parkeringsövervakning	Aimo Park

Föreningen har ingen anställd personal.

### **Underhållsplan**

Föreningen har en långsiktig underhållsplan som beskriver planerat underhåll och reparationer.

Fastighetsbesiktning genomfördes den 17 oktober 2019.

## **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

### **Dränering**

Under 2019 påbörjade vi den tredje och sista etappen av dränering runt våra låghus, bestående av framsidorna på Siljansvägen 68–72 och Årstavägen 119–125. I samband med detta har vi också fokuserat på att göra tillgängligheten till portarna bättre samt skapa säkra cykelparkeringar. Dräneringsarbetet avslutades under vintern 2020 och därefter återstår återställning och förbättringar av bland annat planteringar och grillplats.

### **Bortkoppling av stadsgas**

Enligt stämmobeslut 2017 och 2019 ska föreningen avskaffa stadsgasanslutningen för att minska olycksrisken. Gasnätet Stockholm har nu stängt anslutningen så att ingen trycksatt gas finns kvar i ledningarna.

### **Garneringsmålning på tak**

Under våren 2019 lät vi måla plåtdetaljer på låghusens tak.

### **Systematiskt brandskyddsarbete**

Protokollförd brandsyn ska genomföras två gånger per år. Styrelsen genomförde en fullständig brandskyddsronnd under 2019 samt en som påbörjades 2019 men avslutades 2020.

### **Statuskontroll av lägenheter**

Under 2018 genomförde SynaHus en statuskontroll av alla lägenheter i syfte att hitta fel som kan leda till kostnader eller problem om de inte åtgärdas. Styrelsen har fått in mycket information, men har dessvärre inte blivit färdig med att behandla den.

### **Nytt gym**

Under hösten invigde vi ett gym i en lokal på Siljansvägen 77.

### **Ny utemiljöentreprenör**

Under hösten genomförde vi en ny upphandling av markskötsel och snöröjning. Det är ännu för tidigt att utvärdera den nya entreprenören.

## **Medlemsinformation**

Vid 2019 års slut hade föreningen 363 medlemmar förutom HSB Stockholm. Under året ägde 23 lägenhetsöverlåtelse rum. Av dessa var 20 köp, 2 gåva och 1 arv.

## **Flerårsöversikt**

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostads-

rättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

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

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

<b>Nyckeltal</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Årsavgift, kr/kvm	789	789	789	789	789
Totala intäkter kr/kvm	812	811	809	788	788
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	333	313	326	285	262
Belåning, kr/kvm	3 452	3 516	3 570	3 623	3 672
Räntekänslighet	5%	5%	5%	5%	5%
Drift och underhåll kr/kvm	405	408	387	401	418
Energikostnader kr/kvm	168	172	161	164	161

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

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

**Sparande till framtida underhåll:** Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år. Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme. Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

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

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

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

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

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	14 045	14 017	13 984	13 622	13 628
Resultat efter finansiella poster	2 673	1 452	3 019	176	-1 523
Soliditet	29%	27%	25%	22%	22%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

## Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

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

Rörelseintäkter		14 045 448
Rörelsekostnader	-	10 643 236
Finansiella poster	-	729 550
<b>Årets resultat</b>		<b>2 672 662</b>
Planerat underhåll	+	477 925
Avskrivningar	+	2 599 478
<b>Årets sparande</b>		<b>5 750 065</b>

Årets sparande per m<sup>2</sup> total yta 333

## Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	386 620	1 632 775	7 178 918	12 402 196	1 452 325
Reservering till fond 2019			2 115 000	-2 115 000	
lanspråkstagande av fond 2019			-477 925	477 925	
Balanserad i ny räkning				1 452 325	-1 452 325
Årets resultat					2 672 662
Belopp vid årets slut	386 620	1 632 775	8 815 993	12 217 446	2 672 662

## Styrelsens disposition av årets resultat

Styrelsens disposition:

Balanserat resultat	13 854 521
Årets resultat	2 672 662
Reservering till underhållsfond	-2 115 000
lanspråkstagande av underhållsfond	477 925
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>14 890 108</b>

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	14 890 108
-------------------------	------------

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

## Kommentarer till årets resultat

Årets resultat var ca 700 tkr bättre än budgeterat till följd av lägre utgifter på löpande underhåll, planerat underhåll samt räntekostnader.

## Likviditet och lån

Föreningen har ett starkt kassaflöde och har därför kunnat genomföra större underhållsåtgärder utan att behöva ta några nya lån och har samtidigt kunnat fortsätta amortera på lånen. Styrelsen har valt att sprida lånen med olika löptider för att inte ha många lån som löper ut samma år och på sätt minska vår exponering av räntekostnaderna.

Under året har vi i samband med förnyelse av lån valt att öka amorteringstakten från 1000 tkr till 1500 tkr årligen. Under hösten 2019 var skillnaderna mellan korta räntor och långa räntor rekordlåga och vi valde därför att förnya lån till ett värde om nästan 30 Mkr på löptider om fyra till fem år med en sammantagen genomsnittsränta på 0,82%.

## Budget för 2020

I budgeten för 2020 har styrelsen räknat med bibehållen avgiftsnivå. Vi förväntar oss att intäkterna ligger ungefär i samma nivå som för 2019.

De löpande kostnaderna följer i stort inflationen, däremot ser vi något större ökning på värme, vatten, försäkringar och avfallshantering. Vi förväntar oss att vi täcker dessa kostnadsökningar med något lägre räntekostnader. Vi har en hel del planerat underhåll i budgeten, bland annat byte av belysning i fler punkthus, utveckling av gymlokalen, putsning och målning av socklar på låghusen efter dränering, nödtvättstuga samt förbättringar i cykelrum.

## Årsavgifter och hyror

Avgifterna höjdes senast den 1 april 2011 (med 5 procent).

Under de senaste åren har räntorna legat på väldigt låga nivåer, vilket bidragit till ett starkt kassaflöde som möjliggjort att vi kunnat göra en hel del större underhållsåtgärder. Räntekostnader utgör nu den tredje största kostnadsposten efter värme och tomträttsavgäld. För att minska kostnaderna och kunna möta större underhållsbehov i framtiden, amorterar föreningen på lånen. Föreningens skuld uppgick vid årsskiftet 2019/2020 till 59,7 miljoner kr.

Som vi alla vet så tenderar saker att bli dyrare år efter år. Därför arbetar styrelsen aktivt med att sänka våra kostnader, stärka våra intäkter och löpande se över våra avtal för att slippa höja årsavgifterna (se stycket om budget ovan). Våra tomträttsavtal sträcker sig fram till år 2027 med oförändrad avgiftsnivå, men därefter kan vi räkna med en kraftig höjning.

Styrelsens åsikt är att ändring av avgifterna inte bör ske för ofta, utan att de bör vara stabila över flera år. Därför är prognosen att det inom de närmaste åren inte blir några ytterligare avgiftshöjningar, såvida inte kostnadsläget förändras radikalt.

## Lokaler och anläggningar för medlemmar

### Tvättstugor

Våra tre tvättstugor ligger på Siljansvägen 75, Siljansvägen 78 och Årstavägen 121.



### **Bastu**

Ingången till bastun finns på östra sidan av södra väggen till Siljansvägen 77. Den är tillgänglig för alla som betalar den årliga bastuavgiften.

### **Gym**

Det nyinvidda gymmet hittar man på västra sidan av södra väggen till Siljansvägen 77. Det är tillgängligt för alla som betalar den årliga gymavgiften.

### **Hobbylokaler**

Våra hobbylokaler ligger på Siljansvägen 79–81 och kan användas av alla medlemmar.

### **Siljansgården**

Siljansgården på Siljansvägen 74 är en lokal för möten, fester och övernattningsar.

### **Grillplats**

Vår gemensamma grillplats ligger utanför Siljansgården.

### **Takterrasser**

Högst upp i varje höghus finns inglasade terrasser med fantastisk utsikt. Bokningskalender finns på respektive takterrassdörr.

### **Parkeringsplatser**

Vi har 4 platser att hyra ut. Avgiften är 700 kronor per plats och månad. Kön till parkeringsplatserna är för närvarande lång.

### **Sophantering**

Våra sopkärlskåp för hushållsavfall finns utmed vägarna. I några av dem finns även ett separat kärl för återvinning av matavfall. Förpacknings- och tidningsinsamling ligger precis intill föreningens område. Grovsopor kan man slänga i containrar som vi ställer upp två gånger om året i samband med städdagarna.

## **Medlemsengagemang**

I en bostadsrättsförening arbetar vi tillsammans både för att hålla nere kostnaderna och för att det är trevligt. Nedan redovisar vi några exempel på sådant som inte hade blivit verklighet utan våra engagerade medlemmar.

### **Trädgårdsgruppen**

Trädgårdsgruppen sysslar med röjning och beskärning av våra buskar och träd samt nyplantering på grönytor och i rabatter. Gruppen är öppen för alla intresserade medlemmar. Brf Siljan står för kostnaden för inköp.

### **Stadsodlingen**

Stadsodlingen ligger på innergården närmast Ottsjövägen. Alla medlemmar är välkomna att delta i arbetet eller bara njuta av växtligheten. Odlingsgruppen anordnade under hösten en trevlig skördefest dit alla medlemmar var välkomna.

### **Städdagar**

De främsta tillfällena när många av medlemmarna i föreningen träffas är vid de två städdagarna under vår och höst. Vi hjälps då åt att göra fint runt våra hus samtidigt

som vi passar på att umgås. Föreningen bjuder på grillad korv med tillbehör och visar upp våra gemensamma lokaler för nyinflyttade.

### **Pensionärsverksamhet**

Pensionärsverksamheten har under året anordnat ett restaurangbesök och den 11 december bjöd man traditionsenligt på Luciakaffe. Brf Siljan bidrar ekonomiskt till verksamheten.

### **Bytesrum**

När bytesrummet på baksidan av Siljansvägen 72 är öppet kan föreningens medlemmar lämna och hämta användbara prylar utan kostnad. Verksamheten drivs av några engagerade medlemmar.

### **Grannsamverkan mot brott**

Några engagerade medlemmar har satt igång grannsamverkan mot brott på Årstavägen 129. Styrelsen skulle välkomna liknande initiativ i andra hus.

## **Information till medlemmar**

### **Siljansnytt**

Siljansnytt är föreningens informationsblad som berättar vad som är på gång i föreningen och annat som boende kan ha nytta av. Siljansnytt distribueras via webbplatsen, anslagstavlor och broschyrfack där alla kan ta ett exemplar. Oftast är utgivningsdagen under veckan efter ett styrelsemöte. Under året har det blivit 10 nummer.

### **Webbplatsen**

Föreningens webbplats på brfsiljan.se innehåller uppdaterad information för medlemmar, mäklare och potentiella köpare av bostadsrätter. Den är också användbar för att snabbt nå ut med information som kan bli mer utförlig än i Siljansnytt. På webben finns ett diskussionsforum och möjlighet att annonsera för den som vill köpa, sälja eller skänka bort sina begagnade saker.

### **Mottagning av nya medlemmar**

Styrelsen besöker alla som flyttar in i föreningen och överlämnar lite material och en symbolisk present. Vi hoppas att alla på det sättet känner sig välkomnade och får en chans att ställa viktiga frågor.

## **Uppföljning av stämmobeslut**

Styrelsen redovisar här uppföljning av beslut som fattats vid de senaste årens stämmor.

### **Förvaringsmöjligheter i tvättstugan Siljansvägen 78**

Stämman 2018 beslutade om ett tidsbegränsat försök med möjlighet till förvaring av tvättmedel och liknande. Utvärdering skulle enligt beslutet ske efter ett halvår.

Hyllor och lådor med instruktioner kom på plats i slutet av januari 2019. Styrelsen beslutade i september 2019 att permanenta systemet i denna tvättstuga, men inte utöka det till andra tvättstugor.

### **Fuktig luft i källare**

Efter en motion 2018 lät styrelsen under sommarhalvåret 2019 genomföra mätningar på Siljansvägen 75 och Siljansvägen 78 med tre mätpunkter i den nedre källaren i

respektive hus. Entreprenören som genomförde mätningarna kom till slutsatsen att luftfuktigheten var på en rimlig nivå. Det är ändå en stark rekommendation att förvara textilier och andra föremål som är känsliga för fukt tätt förslutet eller på annan plats.

### **Utöka/rusta upp gymmet**

Det nya gymmet i föreningen initierades som en motion 2018 och är nu färdigställt.

### **Tidpunkt för städdagar**

Baserat på en motion till stämman 2019 provade vi att tidigarelägga höststädningen. Styrelsen konstaterade dock att det tycktes bli lite för tidigt ur naturens perspektiv och noterade inte heller något högre deltagande. Efter utvärdering blev beslutet därför att återgå till lördagen i perioden 24–30 oktober som förvisso är antingen i början eller slutet av skolornas läslov, men åtminstone undviker allhelgonahelgen.

### **Nödtvättstuga**

Styrelsen fick vid stämman 2019 i uppdrag att utreda och om möjligt anlägga en tvättstuga där man kan tvätta utan att ha bokad tid och redovisa resultatet vid stämman 2020. Styrelsen har hittat en preliminär lokal.

### **Städning av tvättstugor**

Stämman 2019 gav styrelsen i uppdrag att se över entreprenörens städinstruktioner för våra tvättstugor. Styrelsen har tagit fram en ny instruktion.

### **Städning av bastun**

I enlighet med beslut vid stämman 2019 har styrelsen utsett en bastuansvarig som har rätt att beställa städning.

### **Förbättrad förvaringsmöjlighet i cykel- och barnvagnsrum**

Motioner på stämmorna 2018 och 2019 uppmärksammade behovet av effektivare förvaring av cyklar och barnvagnar. Styrelsen har tagit kontakt med ett företag som är specialiserat på den typen av lösningar.

### **Uppställning av cykelförrådsdörrar**

Efter motion vid stämman 2019 har vi ordnat med uppställningsmöjlighet där det behövdes.

### **Investering i vind- och solkraft**

Stämman 2019 gav styrelsen i uppdrag att planera för en investering i vindkraft och solkraft. Solkraften behöver inte vara på våra hustak. Ett slutgiltigt beslut kommer i så fall att fattas på en framtida stämma.

Utifrån diskussioner med energiexperter så har det påpekats att det finns ett par områden som vi bör fokusera på innan vi går vidare med dessa planer. Bland annat behöver vi byta takpapp inom närmaste åren, isoleringen på vindarna är något bristfällig, samt att vi har en del värmeförluster i varmvattencirkulationen som bör förbättras innan vi tar beslut om vind- och solkraft.

### **Hållbarhetsarbete**

Baserat på en motion vid stämman 2019 fick styrelsen i uppdrag att upprätta en hållbarhetsplan för verksamhetsåret 2020, att regelbundet återkoppla till medlemmarna om vad som görs inom hållbarhetsområdet samt att till årsstämman 2020 redovisa hur man arbetat med hållbarhet under det gångna året.

Styrelsen har utsett en hållbarhetsansvarig och arbete med att ta fram en hållbarhetsplan har påbörjats.



<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	14 045 448	14 017 072
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-7 005 881	-7 058 213
Övriga externa kostnader	Not 3	-213 947	-359 968
Planerat underhåll		-477 925	-1 354 212
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-346 004	-196 879
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 599 478	-2 599 478
Summa rörelsekostnader		-10 643 236	-11 568 750
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 402 212</b>	<b>2 448 321</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	6 144	1 146
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-735 694	-997 142
Summa finansiella poster		-729 550	-995 996
<b>Årets resultat</b>		<b>2 672 662</b>	<b>1 452 325</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 7	80 510 177	83 104 864
Inventarier och maskiner	Not 8	0	4 792
Pågående nyanläggningar	Not 9	1 474 568	0
		<u>81 984 745</u>	<u>83 109 656</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	700
		<u>500</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>81 985 245</u>	<u>83 110 356</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		73 477	1 424
Avräkningskonto HSB Stockholm		4 769 886	2 536 487
Placeringskonto HSB Stockholm		120	120
Övriga fordringar	Not 11	24 271	29 078
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	669 132	648 022
		<u>5 536 886</u>	<u>3 215 132</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	1 000 000	629
Kassa och bank	Not 14	94 099	51 621
Summa omsättningstillgångar		<u>6 630 985</u>	<u>3 267 381</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>88 616 230</b></u>	<u><b>86 377 737</b></u>

<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		386 620	386 620
Upplåtelseavgifter		1 632 775	1 632 775
Yttre underhållsfond		8 815 993	7 178 918
		<u>10 835 388</u>	<u>9 198 313</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		12 217 446	12 402 196
Årets resultat		2 672 662	1 452 325
		<u>14 890 108</u>	<u>13 854 521</u>
Summa eget kapital		<u>25 725 496</u>	<u>23 052 834</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	<u>58 189 665</u>	<u>59 852 165</u>
		58 189 665	59 852 165
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	1 500 000	940 000
Leverantörsskulder		602 814	709 702
Skatteskulder		15 136	1 636
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	<u>2 583 120</u>	<u>1 821 400</u>
		4 701 069	3 472 738
Summa skulder		62 890 734	63 324 903
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u><b>88 616 230</b></u>	<u><b>86 377 737</b></u>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	2 672 662	1 452 325
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	2 599 478	2 599 478
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 272 140	4 051 804
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-88 355	-186 571
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	668 332	-586 999
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 852 117	3 278 233
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-1 474 568	-1 946 506
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	200	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 474 368	-1 946 506
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 102 500	-940 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 102 500	-940 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>3 275 249</b>	<b>391 727</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 588 857</b>	<b>2 197 130</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 864 106</b>	<b>2 588 857</b>

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



**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 2,07 % av anskaffningsvärdet.

**Avskrivning inventarier och maskiner**

Maskiner och inventarier är fullt avskrivna

**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 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 15 516 Tkr.

Noter	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	13 114 704	13 114 704
Hyror	559 943	575 280
Bredband	294 120	294 120
Övriga intäkter	106 701	35 121
Bruttoomsättning	14 075 468	14 019 225
Avgifts- och hyresbortfall	-30 020	-2 090
Hyresförluster	0	-63
	<b>14 045 448</b>	<b>14 017 072</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	569 331	606 111
Reparationer	544 769	548 595
El	248 350	257 216
Uppvärmning	2 325 977	2 334 567
Vatten	332 658	375 663
Sophämtning	159 251	187 982
Fastighetsförsäkring	243 490	228 128
Kabel-TV och bredband	386 984	386 901
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	383 086	369 586
Förvaltningsarvoden	494 852	475 296
Tomträttsavgäld	1 262 600	1 262 600
Övriga driftkostnader	54 534	25 568
	<b>7 005 881</b>	<b>7 058 213</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	0	8 387
Hyror och arrenden	428	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	51 296	152 198
Administrationskostnader	55 625	86 402
Extern revision	21 750	20 763
Konsultkostnader	0	7 500
Medlemsavgifter	84 848	84 718
	<b>213 947</b>	<b>359 968</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	227 500	134 400
Revisionsarvode	13 000	8 000
Övriga arvoden	19 600	10 180
Löner och övriga ersättningar	6 000	0
Sociala avgifter	79 904	44 299
	<b>346 004</b>	<b>196 879</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 275	538
Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	120
Ränteintäkter HSB bunden placering	4 288	0
Övriga ränteintäkter	580	488
	<b>6 144</b>	<b>1 146</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	734 621	995 802
Övriga räntekostnader	1 073	1 340
	<b>735 694</b>	<b>997 142</b>

Noter	2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 7 Byggnader</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	125 268 184	116 533 017
Årets investeringar	0	8 735 167
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>125 268 184</b>	<b>125 268 184</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-42 163 320	-39 568 634
Årets avskrivningar	-2 594 686	-2 594 686
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-44 758 007</b>	<b>-42 163 320</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>80 510 177</b>	<b>83 104 864</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	191 600 000	169 400 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 315 000	2 145 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	211 000 000	139 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	467 000	319 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>405 382 000</b>	<b>311 464 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	232 871	232 871
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>232 871</b>	<b>232 871</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-228 079	-223 287
Årets avskrivningar	-4 792	-4 792
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-232 871</b>	<b>-228 079</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>4 792</b>
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	0	6 788 661
Årets investeringar	1 474 568	-6 788 661
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 474 568</b>	<b>0</b>
<b>Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	700	700
Årets investeringar	-200	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>700</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	24 271	29 078
	<b>24 271</b>	<b>29 078</b>

Noter	2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	668 219	648 022
Upplupna intäkter	913	0
	<b>669 132</b>	<b>648 022</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	1 000 000	629
	<b>1 000 000</b>	<b>629</b>

<b>Not 14 Kassa och bank</b>		
Handkassa	2 765	3 181
Nordea	91 334	48 440
	<b>94 099</b>	<b>51 621</b>

<b>Not 15 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788480748	1,25%	2021-09-15	10 012 358	250 000
Nordea Hypotek	39788676766	1,55%	2020-05-20	6 685 423	200 000
Nordea Hypotek	39788866247	1,40%	2022-11-16	13 135 240	200 000
Nordea Hypotek	39788918131	0,70%	2024-08-21	10 089 203	250 000
Nordea Hypotek	39788930255	0,74%	2023-10-18	6 432 201	300 000
Nordea Hypotek	39788936954	0,94%	2023-11-15	13 335 240	300 000
				<b>59 689 665</b>	<b>1 500 000</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					58 189 665
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					52 189 665
<b>Ställda säkerheter</b>					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				91 837 011	91 837 011

<b>Not 16 Skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld	1 500 000	940 000

<b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	71 209	53 328
Förutbetalda hyror och avgifter	1 073 236	1 048 817
Övriga upplupna kostnader	1 438 675	719 255
	<b>2 583 120</b>	<b>1 821 400</b>

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



## Noter

2019-12-31

2018-12-31

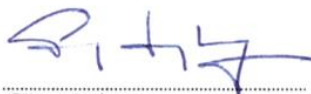
**Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 29 april 2020



Kent Marshall



Göran Nyberg



Joel Brogmar



Erik Aman

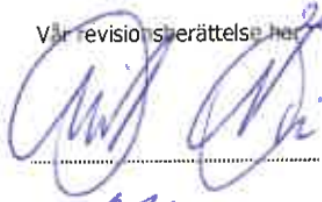
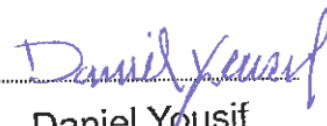


Roland Bühlmann



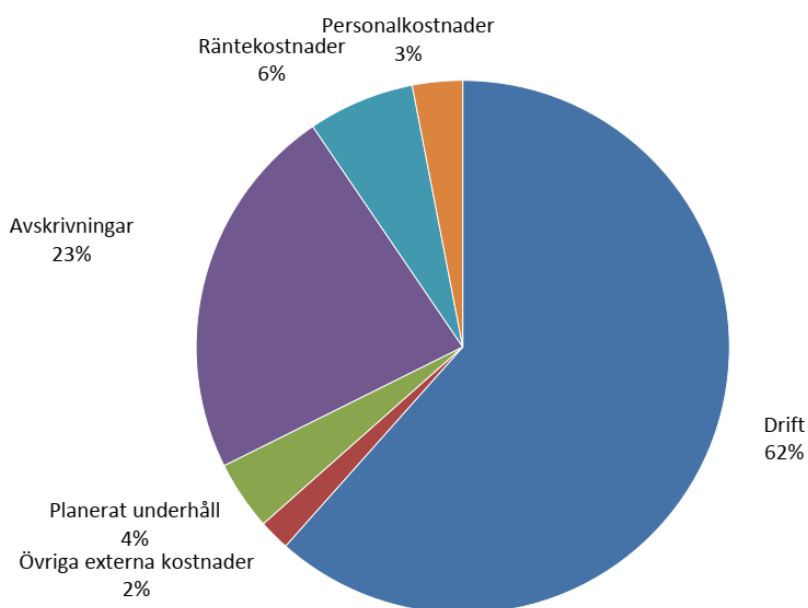
Stefan Pettersson

Vår revisionsberättelse har 20-05-05 lämnats beträffande denna årsredovisning

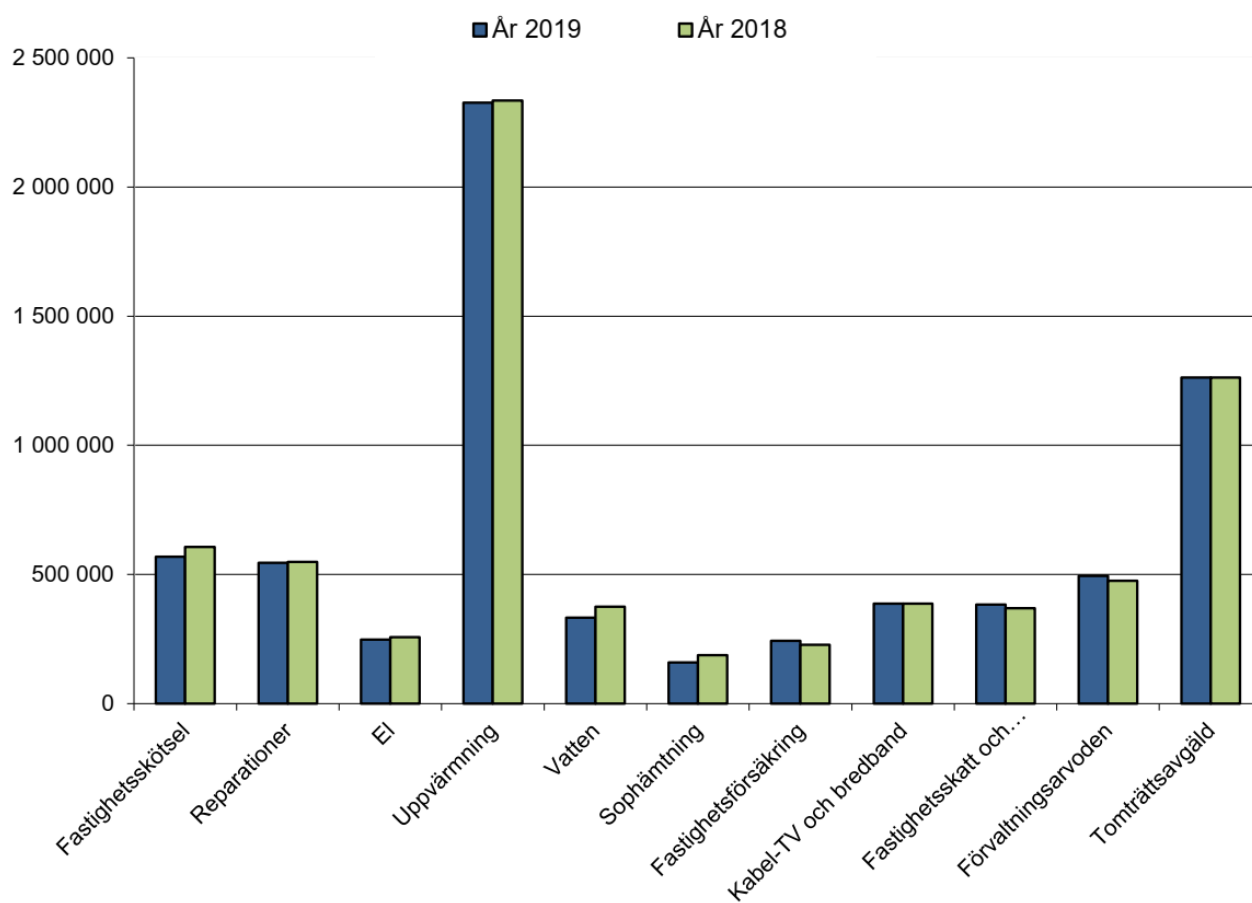
MIKAEL NOREN  
Av föreningen vald revisorDaniel Yousif  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Slut på årsredovisningen. Följande sidor innehåller revisionsberättelse och övrigt underlag till föreningsstämman.

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Siljan i Stockholm, org.nr. 702001-9209

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Siljan 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.

#### Upplysning av särskild betydelse

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### 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.

## 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 Siljan 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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 / 5 2020

  
Daniel Yousif  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
Mikael Norén  
Av föreningen vald revisor