

# Årsredovisning 2020

samt underlag till föreningsstämman 2021

## HSB Brf Siljan



*Årstavägen 129  
en höstdag 2020.*

## Innehåll

Förvaltningsberättelse .....	3
Verksamheten.....	3
Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret .....	5
Medlemsinformation .....	5
Flerårsöversikt.....	6
Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar.....	7
Förändring av eget kapital .....	7
Förslag till disposition av årets resultat .....	7
Styrelsens disposition av årets resultat.....	8
Kommentarer till årets resultat .....	8
Likviditet och lån .....	8
Budget för 2021 .....	8
Årsavgifter och hyror.....	8
Lokaler och anläggningar för medlemmar.....	9
Medlemsengagemang .....	9
Information till medlemmar .....	10
Uppföljning av stämmobeslut.....	11
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
Propositioner (förslag från styrelsen) .....	26
Reviderade regler för ersättning till medlemmar.....	26
Gå med i föreningen Tomträtsuppropet.....	27
Motioner och styrelsens svar på dessa .....	28
Komplettera träningsutrustning i gymmet.....	28
Ytan utanför Siljansvägen 75 .....	29
Kontorsutrymme .....	30
Upprustning av torkrum till tvättstugan, Årstavägen .....	30
Upprustning av takterrassen på Siljansvägen 78 .....	31
Ett utomhus-bordtennisbord för föreningens medlemmar .....	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 2020.*

## 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 56 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 2020 haft följande sammansättning:

##### Ordinarie ledamöter

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

##### Suppleanter

Kent Marshall	Vice ekonomiansvarig
Mattias Dorrian	Utemiljöansvarig, hållbarhetsansvarig, vice sekreterare
Åsa Llinares Norlin	Redaktör för Siljansnytt, ansvarig för medlemsengagemang, vice lokalansvarig

Föredragande i styrelsen har under verksamhetsåret varit Stefan Pettersson.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2021 är Linda Alvarsam, Joel Brogmar, Göran Nyberg, Kent Marshall, Mattias Dorrian och Åsa Llinares Norlin.

### **Firmatecknare**

Firmatecknare har varit två i förening av Stefan Pettersson, Linda Alvarsam, 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 Linda Alvarsam, Stefan Pettersson och Erik Åman.

### **Arvoden**

Arvoden till förtroendevalda för verksamhetsåret 2020/2021 beslutades av föreningsstämman 2020 och kommer att utbetalas efter föreningsstämman 2021.

Styrelsen	236 500 kr (5,0 prisbasbelopp i 2020 års nivå)
Föreningsvald revisor	13 000 kr
Valberedningen	13 000 kr

### **Sammanträden**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2020 – till följd av pandemin delvis via videomöte. Vid stämman närvarade 32 röstberättigade medlemmar, varav inga 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 Smälänningar
Snöröjning	Två Smälänningar
Städning	Städpoolen
Hissunderhåll	Stockholm Hiss & Elteknik
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 3 september 2020.

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

### **Återställning efter dränering**

Dräneringsarbetet är nu klart. Under våren 2020 genomfördes återställning och förbättring av planteringar och andra markytor.

### **Grillplats**

I samband med återställning efter dränering skapade vi också en ny trevligare grillplats som invigdes med en liten fest under hösten.

### **Bortkoppling av stadsgas**

Det sista arbetet med att permanent koppla bort stadsgasen från våra hus (enligt stämmobeslut 2017 och 2019) genomfördes under året.

### **Systematiskt brandskyddsarbete**

Protokollförd brandsyn ska genomföras två gånger per år. Den 16 december 2020 utfördes en brandskydds rond av alla fastigheter tillhörande föreningen. Vi hittade ett antal mindre brister som ska åtgärdas.

### **Hjälp för isolerade i samband med pandemin**

Pandemin innebar att några medlemmar tvingades isolera sig för att undvika att bli smittade eller att smitta andra. Lyckligtvis fanns det många som anmälde intresse att hjälpa till med inköp och annat nödvändigt. Styrelsen koordinerade och delade ut listor med kontaktinformation i alla brevinkast vid tre tillfällen.

### **Sänkt kostnad för internetanslutning**

Efter förhandlingar med Ownit fick vi från 1 oktober en sänkning av avgiften för internetanslutning från 95 till 57 kr per lägenhet och månad. Tjänsten är i övrigt oförändrad.

### **Byte av trapphusbelysning i höghus**

Trapphusbelysningen på Siljansvägen 80 byttes 2019 och under 2020 lät vi byta belysningen i övriga höghus. Anledningen var att de gamla armaturerna med låg-energilampor började gå sönder. De nya armaturerna har LED-ljuskällor och hälften har batteri för nödbelysning vid strömavbrott.

## **Medlemsinformation**

Vid 2020 års slut hade föreningen 362 medlemmar förutom HSB Stockholm. Under året ägde 21 lägenhetsöverlåtelse rum. Av dessa var 16 köp, 2 gåva, 1 arv och 2 bodelning.

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

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

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

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	789	789	789	789	789
Totala intäkter kr/kvm*	807	814	812	810	789
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	323	333	313	327	285
Belåning, kr/kvm	3 369	3 456	3 520	3 574	3 627
Räntekänslighet	4%	5%	5%	5%	5%
Totala driftkostnader kr/kvm*	448	438	441	411	424
Energikostnader kr/kvm	164	168	172	162	164

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

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

**Totala intäkter:** Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. 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.

**Totala driftkostnader:** Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

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

<b>Övriga nyckeltal</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	13 926	14 045	14 017	13 984	13 622
Resultat efter finansiella poster	2 279	2 673	1 452	3 019	176
Soliditet	32%	29%	27%	25%	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	13 926 119
Rörelsekostnader	- 11 040 673
Finansiella poster	- 606 689
<b>Årets resultat</b>	<b>2 278 757</b>
Planerat underhåll	+ 637 105
Avskrivningar	+ 2 660 681
<b>Årets sparande</b>	<b>5 576 543</b>

Årets sparande per m<sup>2</sup> total yta **323**

## Förändring av eget kapital

	<b>Insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Yttre uh- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	386 620	1 632 775	8 815 993	12 217 446	2 672 662
Reservering till fond 2020			2 115 000	-2 115 000	
lanspråkstagande av fond 2020			-637 105	637 105	
Balanserad i ny räkning				2 672 662	-2 672 662
Årets resultat					2 278 757
Belopp vid årets slut	386 620	1 632 775	10 293 888	13 412 213	2 278 757

## Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	13 412 213
Årets resultat	2 278 757
	<b>15 690 970</b>

## Styrelsens disposition av årets resultat

Styrelsens disposition:

Balanserat resultat	14 890 108
Årets resultat	2 278 757
Reservering till underhållsfond	- 2 115 000
lanspråkstagande av underhållsfond	637 105
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>15 690 970</b>

### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>15 690 970</b>
-------------------------	-------------------

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

## Kommentarer till årets resultat

Årets resultat var ca 2 500 tkr bättre än budgeterat till följd av främst uppskjutet planerat underhåll (tvättstugor, putsarbeten och ventilationsarbeten), men även löpande kostnader såsom värme och snöröjning.

## 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 hösten 2020 öppnade vi ett 6 månaders HSB Sparkonto med ett saldo om 2 000 tkr till en ränta av 0,5% som vi avser använda till extra amortering under 2021.

## Budget för 2021

I budgeten för 2021 har styrelsen räknat med bibehållen avgiftsnivå. Vi förväntar oss att intäkterna ligger ungefär i samma nivå som för 2020.

De löpande kostnaderna följer i stort inflationen, däremot ser vi något större ökning på 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 stamspolning, OVK, byte av ljudfällor i fönster, förbättrade tvättmöjligheter, mm.

## 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 2020/2021 till 58,2 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**

Huvuddelen av gymmet finns på västra sidan av södra väggen till Siljansvägen 77. I anslutning till bastun finns även ett motionsrum. Det är tillgängligt för alla som betalar den årliga gymavgiften.

### **Hobbylokaler**

Våra hobbylokaler ligger på Siljansvägen 79–81. En renovering av dessa är påbörjad.

### **Siljansgården**

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

### **Grillplats**

Vår nyligen förbättrade 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. I samband med invigning av grillplatsen bjöd odlingsgruppen på närodlade och hembakta godsaker.

### **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. Vi visar också våra gemensamma lokaler för alla intresserade.

### **Pensionärsverksamhet**

Två personer blev uppvaktade med blommor på 95-årsdagen. Till följd av pandemin blev såväl de traditionella lunchträffarna på våren och hösten som luciafirandet inställda. Som kompensation fick i slutet av året alla pensionärer bosatta i föreningen en chokladask i gåva. Brf Siljan stod för kostnaden.

### **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. Till följd av pandemin har det bara varit öppet ett fåtal tillfällen år 2020.

### **Grannsamverkan mot brott**

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

## **Information till medlemmar**

### **Siljansnytt**

Siljansnytt är föreningens informationsblad som 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 11 nummer.

### **Webbplatsen**

Föreningens webbplats på brfsiljan.se innehåller uppdaterad information för medlemmar, mäklare och potentiella köpare av bostadsrätter. Ibland kan vi publicera nyheter snabbare och med mer utförlig information än i Siljansnytt. Det finns också ett diskussionsforum för medlemmar.

### **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. På grund av pandemin har personligt besök inte skett sedan utbrottet, utan vi har endast lämnat material där det framgår vem som lämnat det tillsammans med kontaktuppgifter.

## Uppföljning av stämmobeslut

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

### 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.

### Förbättrad förvaringsmöjlighet i cykel- och barnvagnsrum

Motioner på stämmorna 2018 och 2019 uppmärksammade behovet av effektivare förvaring av cyklar och barnvagnar. Styrelsen har under året förbättrat inredningen i cykelrummen där behovet var som störst.

### 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.

### Hållbarhetsarbete

Baserat på en motion vid stämman 2019 fick styrelsen i uppdrag att upprätta en hållbarhetsplan och att regelbundet återkoppla till medlemmarna om vad som görs inom hållbarhetsområdet.

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

### Statuskontroll av lägenheter

Under 2018 genomfördes 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.

### Möbler till 77:ans takterrass

Efter motion till stämman 2020 tog en medlem fram ett förslag till möblering av takterrassen på Siljansvägen 77. Förslaget godkändes av styrelsen, men dessvärre visade det sig många av produkterna vara säsongsvaror och det tilltänkta möbelvaruhuset slutade sälja dem. Vi hoppas att arbetet ska bli klart under 2021.

### Upprustning av hobbyrum

Efter motion till stämman 2020 är arbete med att rusta upp hobbyrummen påbörjat. Vi kommer också se över regler och avgift för användande med syfte att ordningen i rummen ska upprätthållas.

### Bokning av Siljansgården del av dag

Nu finns information om att det är möjligt för medlemmar att dela upp en bokning av Siljansgården, så att den används mer effektivt än med strikta 24-timmarspass. Initiativet togs genom en motion år 2020 och möjligheten har utnyttjats vid enstaka tillfällen under året.

**Cykelställ med möjlighet att låsa fast ramen**

Stämman 2020 beslutade baserat på en motion att cykelställena vid Siljansvägen 77 och 78 ska ersättas med sådana där man kan låsa fast ramen. Arbetet med det är ännu inte genomfört.

<b>Resultaträkning</b>		<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	13 926 119	14 045 448
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-7 180 192	-7 005 881
Övriga externa kostnader	Not 3	-219 729	-213 947
Planerat underhåll		-637 105	-477 925
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-342 966	-346 004
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 660 681	-2 599 478
Summa rörelsekostnader		<u>-11 040 673</u>	<u>-10 643 236</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 885 446</b>	<b>3 402 212</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	7 910	6 144
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-614 599</u>	<u>-735 694</u>
Summa finansiella poster		<u>-606 689</u>	<u>-729 550</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 278 757</b>	<b>2 672 662</b>

**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 7	81 243 517	80 510 177
Inventarier och maskiner	Not 8	0	0
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	1 474 568
		<u>81 243 517</u>	<u>81 984 745</u>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar		<u>81 244 017</u>	<u>81 985 245</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 724	73 477
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 277 874	4 769 886
Placeringskonto HSB Stockholm		120	120
Övriga fordringar	Not 11	24 271	24 271
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	641 080	669 132
		<u>3 945 070</u>	<u>5 536 886</u>

Kortfristiga placeringar	Not 13	3 000 000	1 000 000
--------------------------	--------	-----------	-----------

Kassa och bank	Not 14	147 250	94 099
----------------	--------	---------	--------

Summa omsättningstillgångar		<u>7 092 320</u>	<u>6 630 985</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

**Summa tillgångar**

		<u><b>88 336 337</b></u>	<u><b>88 616 230</b></u>
--	--	--------------------------	--------------------------

<b>Balansräkning</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</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	10 293 888	8 815 993
	<u>12 313 283</u>	<u>10 835 388</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	13 412 213	12 217 446
Årets resultat	2 278 757	2 672 662
	<u>15 690 970</u>	<u>14 890 108</u>
Summa eget kapital	<u>28 004 253</u>	<u>25 725 496</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 40 891 884	58 189 665
	<u>40 891 884</u>	<u>58 189 665</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 17 297 781	1 500 000
Leverantörsskulder	320 407	602 814
Skatteskulder	28 552	15 136
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 1 793 461	2 583 120
	<u>19 440 200</u>	<u>4 701 069</u>
Summa skulder	60 332 084	62 890 734
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>88 336 337</u></b>	<b><u>88 616 230</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	2 278 757	2 672 662
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	2 660 681	2 599 478
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 939 438	5 272 140
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	99 804	-88 355
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-1 058 650	668 332
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 980 592	5 852 117
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-1 919 453	-1 474 568
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	200
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 919 453	-1 474 368
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 500 000	-1 102 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 500 000	-1 102 500
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>561 139</b>	<b>3 275 249</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 864 106</b>	<b>2 588 857</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>6 425 245</b>	<b>5 864 106</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.

### 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.

### Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

### Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

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

Noter		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter	13 114 704	13 114 704
	Hyor	532 188	559 943
	Bredband	264 708	294 120
	Övriga intäkter	110 800	106 701
	Bruttoomsättning	<u>14 022 400</u>	<u>14 075 468</u>
	Avgifts- och hyresbortfall	-95 920	-30 020
	Hyresförluster	-361	0
		<b><u>13 926 119</u></b>	<b><u>14 045 448</u></b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift och underhåll</b>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	559 257	569 331
	Reparationer	766 351	544 769
	El	223 327	248 350
	Uppvärmning	2 216 765	2 325 977
	Vatten	392 504	332 658
	Sophämtning	184 366	159 251
	Fastighetsförsäkring	254 394	243 490
	Kabel-TV och bredband	357 612	386 984
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	396 502	383 086
	Förvaltningsarvoden	507 545	494 852
	Tomträttsavgäld	1 262 600	1 262 600
	Övriga driftkostnader	58 969	54 534
		<b><u>7 180 192</u></b>	<b><u>7 005 881</u></b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Hyor och arrenden	0	428
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	30 002	51 296
	Administrationskostnader	53 744	55 625
	Extern revision	21 700	21 750
	Konsultkostnader	29 375	0
	Medlemsavgifter	84 908	84 848
		<b><u>219 729</u></b>	<b><u>213 947</u></b>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Arvode styrelse	232 500	227 500
	Revisionsarvode	13 000	13 000
	Övriga arvoden	19 600	19 600
	Löner och övriga ersättningar	0	6 000
	Sociala avgifter	77 370	79 904
	Övriga personalkostnader	496	0
		<b><u>342 966</u></b>	<b><u>346 004</u></b>
<b>Not 5</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 739	1 275
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	0
	Ränteintäkter HSB bunden placering	5 626	4 288
	Övriga ränteintäkter	546	580
		<b><u>7 910</u></b>	<b><u>6 144</u></b>
<b>Not 6</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	609 447	734 621
	Övriga räntekostnader	5 152	1 073
		<b><u>614 599</u></b>	<b><u>735 694</u></b>

Noter	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	125 268 184	125 268 184
Årets investeringar: "Dränering, etapp 3"	3 394 021	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>128 662 205</b>	<b>125 268 184</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-44 758 007	-42 163 320
Årets avskrivningar	-2 660 681	-2 594 686
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-47 418 688</b>	<b>-44 758 007</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>81 243 517</b>	<b>80 510 177</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	191 600 000	191 600 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 315 000	2 315 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	211 000 000	211 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	467 000	467 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>405 382 000</b>	<b>405 382 000</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	-232 871	-228 079
Årets avskrivningar	0	-4 792
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-232 871</b>	<b>-232 871</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 474 568	0
Årets investeringar	-1 474 568	1 474 568
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>1 474 568</b>
<b>Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	700
Årets investeringar	0	-200
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	24 271	24 271
	<b>24 271</b>	<b>24 271</b>

Noter	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	639 041	668 219
Upplupna intäkter	2 039	913
	<b>641 080</b>	<b>669 132</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	1 000 000
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	2 000 000	0
	<b>3 000 000</b>	<b>1 000 000</b>

<b>Not 14 Kassa och bank</b>		
Handkassa	948	2 765
Nordea	146 302	91 334
	<b>147 250</b>	<b>94 099</b>

<b>Not 15 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788480748	1,25%	2021-09-15	9 762 358	250 000
Nordea	39788866247	1,40%	2022-11-16	12 935 240	200 000
Nordea	39788918131	0,70%	2024-08-21	9 839 203	250 000
Nordea	39788930255	0,74%	2023-10-18	6 132 201	300 000
Nordea	39788936954	0,94%	2023-11-15	13 035 240	300 000
Nordea	39788974562	0,56%	2021-05-20	6 485 423	200 000
				58 189 665	1 500 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 50 689 665

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 40 891 884**

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 91 837 011 91 837 011

<b>Not 16 Skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld	17 297 781	1 500 000
	<b>17 297 781</b>	<b>1 500 000</b>

<b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	63 596	71 209
Förutbetalda hyror och avgifter	1 111 756	1 073 236
Övriga upplupna kostnader	618 109	1 438 675
	<b>1 793 461</b>	<b>2 583 120</b>

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

## Noter

2020-12-31

2019-12-31

**Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 2021-05-17



Stefan Pettersson



Göran Nyberg



Joel Brogmar



Linda Alvarsam



Roland Bühlmann



Erik Åman

Vår revisionsberättelse har 2021-05-19 lämnats beträffande denna årsredovisning



MIKAEL NORÉN

Av föreningen vald revisor

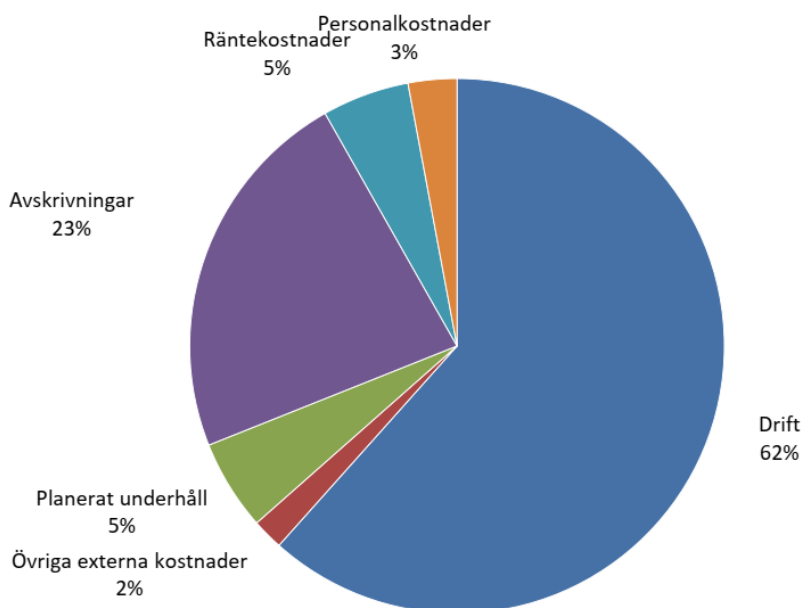


Daniel Yousif

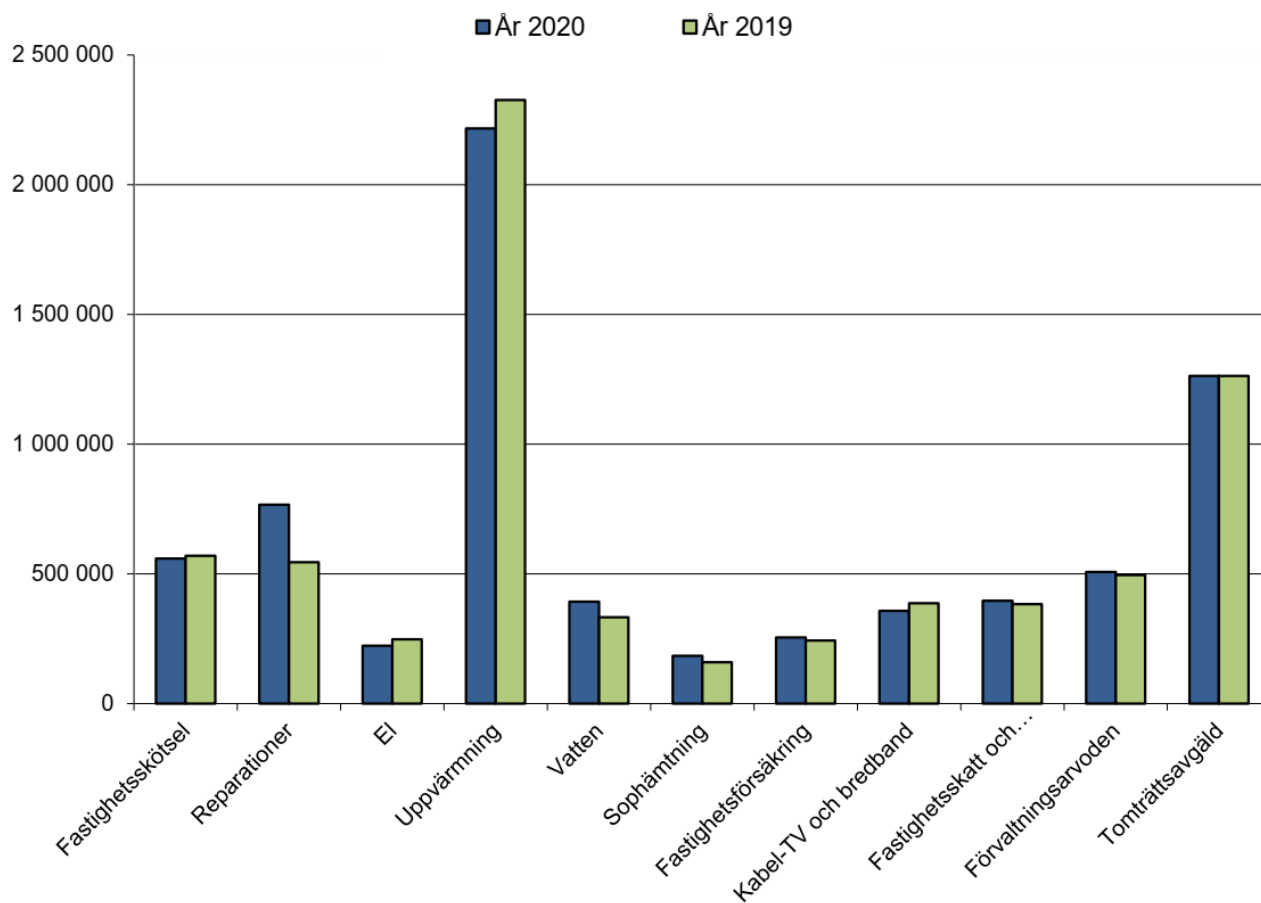
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

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 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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.

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt 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, 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 19 / 5 2021

  
 Daniel Yousif  
 Daniel Yousif  
 BoRevision i Sverige AB  
 Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
 Mikael Norén  
 Av föreningen vald revisor