



HSB BRF RÖDSTJÄRTEN



Föreningens nya fasader Vapengatan 3 - 11

ÅRSREDOVISNING SAMT FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

DAGORDNING föreningsstämma 26 april 2021

Plats: Föreningen genomför föreningsstämma med poströstning. Medlemmar som inte poströstat och som vill närvara vid föreningsstämma måste anmäla deltagande. Föreningsstämman genomförs i föreningens samlingslokal, ingång från parkeringen mot gården baksidan av Manhemsgatan 5-9

Kl: 19.00

Dagordning

1. föreningsstämmans öppnandeval av stämмоordförande
2. anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
3. godkännande av röstlängd
4. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
5. godkännande av dagordning
6. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
7. val av minst två rösträknare
8. fråga om kallelse skett i behörig ordning
9. genomgång av styrelsens årsredovisning
10. genomgång av revisorernas berättelse
11. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
12. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
13. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens medlemmar
14. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
15. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
16. val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
17. presentation av HSB-ledamot
18. beslut om antal revisorer och suppleant
19. val av revisor/er och suppleant
20. beslut om antal ledamöter i valberedningen
21. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
22. val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
23. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen

24. föreningsstämmans avslutande

Enligt HSB normalstadgar 2011 version 5

§ 18 Rösträtt, ombud och biträde

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst. Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt. En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får medföra ett valfritt biträde.

ÅRSREDOVISNING 2020

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening Rödstjärten, med org.nr 702001-8540 avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under verksamhetsåret 2020-01-01 – 2020-12-31. Föreningens verksamhetsår är kalenderår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Bostadsrättsföreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning, samt lokaler för uthyrning. Upplåtelse av bostadsrätt får endast ske till fysisk person.



Föreningens fastigheter: Manhemsgatan 5 – 9, Hägerstensvägen 146 – 156
samt Vapengatan 3 – 11

Bostadsrättsföreningens fastigheter

Bostadsrättsföreningen bildades den 10 juni 1943 och registrerades samma år den 16 juni. Föreningens fastigheter är byggda 1943 – 1945, med värdeår 1948.

Bostadsrättsföreningen äger och förvaltar fastigheterna i Stockholms kommun, Hägersten på

- | | |
|----------------------------|------------|
| • Manhemsgatan 5–9, | Entitan 16 |
| • Hägerstensvägen 146–156, | Entitan 17 |
| • Vapengatan 3–11. | Entitan 26 |

Bostadsrättsföreningen äger marken

I föreningen finns 132 lägenheter som samtliga upplåts med bostadsrätt. Den totala ytan är 8 750 m², varav lägenhetsyta 6 905 m².

Bostadsrättsföreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är ej momsregistrerad.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	67 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	77 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0

Föreningens lägenheter, lokaler samt parkeringsplatser

Lägenheter

Inom föreningens finns 132 lägenheter uppdelade på följande antal rum samt storlek

Antal lgh	Rum	Yta
8	4	81
8	3	68
94	2	50,5 – 55,0
2	2	75, etage lägenheter
8	1	40,5
12	1½	35,0 – 36,5

* Etage lägenheter menas där medlemmar köpt råvindsyta och integrerat med sin befintliga lägenhet.

Beträffande uppgift om lägenhetsyta är det redovisat enligt ursprunglig ekonomisk plan

Lokaler

Inom föreningen finns 21stycken uthyrningslokaler om 295 kvm

Fördelning av lokaler/ lokalytor		Förråd		Föreningens egna lokaler	
Antal	Yta kvm	Antal	Yta kvm	Antal	Yta kvm
4	22	2	4	2	20
6	20	2	2	1	18
1	18			1	11
1	16			1	14
3	15			1	12
1	8			1	5
				2	2
Summa	295	Summa	12	Summa	109

Parkeringsplatser

Antalet parkeringsplatser är 29 st, och belägna på Vapengatan 3 -11 samt baksidan av Manhemsgatan 5 – 9. Fyra parkeringsplatser har elbilsladdare.



Styrelse, revisorer och valberedning

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls den 8 juni 2020.

Styrelsen har haft följande sammansättning, samt funktioner som utsågs vid konstituering den 8 juni 2020.

Funktion/ordinarie	Namn	Mandattid utgår
Ordförande	Malte Sigemalm	2022
Vice Ordförande/	Per-Arne Bergqvist	2021
Sekreterare	Sunni Rahman	2022
	Charlotte Fürst	2022
	Lisa Giambanco	2021
	Johan Grufman	2022
	Anna Wikström Eriksson	2021
	Christopher Andersson	2022
	Tess Lindholm	2021 Fyllnadsval
	Karin Björnström	Utses av HSB Stockholms styrelse

I tur att avgå vid kommande ordinarie stämma är ledamöterna, Per-Arne Bergqvist, Lisa Giambanco, Anna Wikström Eriksson, Tess Lindholm.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Malte Sigemalm, Per-Arne Bergqvist, Christopher Andersson samt Anna Wikström Eriksson.

Revisorer

Valda vid föreningsstämman:

Ordinarie	Tommi Teljosuo	tom 2021
Suppleant	Tonya Nygren	tom 2021

Valberedning

Valda vid föreningsstämman:

Lina Lövmö Wallin, Gustav Sandlund	sammankallade
---------------------------------------	---------------

Konstituerande sammanträde

Den 8 juni 2020 fördelades följande ansvarsområden inom styrelsen.

Malte Sigemalm	Ordförande, budget och ekonomi, faktura- och nyckelhantering samt fastighet
Per-Arne Bergqvist	Vice Ordförande, ekonomi, trädgård samt flaggansvarig
Lisa Giambanco	Bokningsansvarig för gästlägenheten/samlingslokal, inköp
Johan Grufman	Kontaktperson Nova städ, Stockholm vatten, avfallsfrågor, flaggansvarig samt hobbyrum
Anna Wikström Eriksson	Information
Charlotte Fürst	Mark och trädgårdsansvarig
Sunni Rahman Garci	Sekreterare, brandskyddsansvarig, datautveckling samt inköp
Christopher Andersson	Kontaktperson energibevakning, fastighet samt datautveckling
Tess Lindholm	Information samt fastighet

②

Representanter i HSBs fullmäktige (HSB distriktet).

Ordinarie ledamöter	Per-Arne Bergqvist, Malte Sigemalm, Anna Wikström Eriksson samt Christopher Andersson
Ersättare	Lisa Giambanco, Tess Lindholm och Christopher Andersson.

Föreningsstämma samt sammanträden

Ordinarie föreningsstämma genomfördes den 8 juni 2020. Föreningsstämman genomfördes med poströstning under perioden 1 juni – 6 juni kl. 18.00 2020 där medlemmarna fick fylla i om de röstar för eller emot styrelsens och valberedningens förslag. Två veckor före föreningsstämma, den 25 maj 2020 har styrelsen kallat medlemmar genom anslag i föreningens trapphus.

Utdelning av poströstningsmaterial har delgetts medlemmar i brevinkast den 31 maj 2020. Vid föreningsstämman fanns hänskjuten fråga från styrelsen angående byte av balkongfront samt räcken i samband med fasadrenoveringen. Stämman beslutade att rösta nej till förslaget att byta befintliga balkongräcken/-frontar. 30 röstade mot byte och 25 röstade för. 54 inkomna svar via poströstningen, varav en ogiltig.

På föreningsstämman den 8 juni 2020 deltog 13 antal medlemmar fysiskt varav 4 hade rösträtt. Stämman var öppen för medlemmar som anmält fysisk närvaro, men att styrelsen förordat poströstning istället för fysisk närvaro.

Pernilla Wiik, HSB Förvaltare samt Gun Larsson, HSB förvaltare (hösten 2020) har medverkat vid fyra styrelsemöten, enligt avtal samt vid fastighetsbesiktning. Dessutom varit behjälplig med upphandlingsfrågor.

Styrelsen har under året genomfört 11 styrelsesammanträden varav fyra capsulam sammanträde. Styrelsen har i huvudsak genomfört styrelsesammanträden digitalt pga. den rådande pandemin

Anställda

Föreningen har ingen anställd personal.

Arvoden, löner och avgifter

Arvoden utgår enligt stämmobeslut till styrelsen motsvarande 2.5 prisbasbelopp exkl. ersättning till föreningsvald revisor.

Föreningens avgifter

Lägenheter/ P platser

Avgiften för lägenheter höjdes med 3% från 1 jan 2020, Avgift för p-platser har varit oförändrade under året. För p-plats med laddfunktion utgår särskilt förhöjd avgift.

Fastigheternas förvaltning och skötsel

Administrativ förvaltning

Den administrativa förvaltningen har skötts av HSB Förvaltning. Förvaltaren från HSB Stockholm har varit Pernilla Wiik, samt Gun Larsson, hösten 2020

Markskötsel

Föreningen har avtal med HSB Stockholm Mark och Trädgård för markskötsel

Fastighetsskötsel

Föreningen har fastighetsskötselavtal tecknat med Energibevakning AB.



Fastighetsstädning

Städningen har skötts av firman Nova Städ

Fastighetsförsäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvars-försäkring. Styrelsen har under året upphandlat fastighetsförsäkringen via Söderberg&Partner.

Underhållsbesiktning

I aug 2020 genomfördes fastighetsbesiktning utifrån föreningens underhållsplan. I samband med underhållsbesiktningen upprättades en rapport från besiktningen. Rapporten sammanställdes av föreningens förvaltare från HSB Stockholm. Rapporten har behandlats av föreningens styrelse.

Föreningens avtal med entreprenörer

HSB Stockholm	Administrativ samt Ekonomisk förvaltning
HSB Stockholm Mark&Trädgård	Markskötsel
Nova Städ AB	Fastighetsstädning
Energibevakning	Fastighetsskötsel
ComHem	TV
Telenor Sverige AB	Data, telefoni mm
Stockholm Vatten	Hushållsavfall
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring
AT Installationer	Kommunikation
Veolia Recycling Solution AB	Pappersåtervinning
Stokab	Fiber kabel
Fortum Värme	Fjärrvärme
Ellivio AB	Elleverans

Föreningsfrågor - medlemsaktiviteter

Föreningens medlemsantal	1/1 2020 177
	31/12 2020 179

Rutiner för andrahandsuthyrning, pantförskrivningar, p plats samt uthyrning av lokaler

Rutiner har införts i och med att föreningen lagt över en del administrativa rutiner till HSB Stockholm. Följande anmäls direkt till HSB Stockholm, Kund- och medlemsservice, 112 84 Stockholm

Eller via mail servicecenter.stockholm@hsb.se

Följande rutiner gäller:

- Anmälning av avtal samt uppsägning av p plats
- Anmälan av avtal samt uppsägning av lokal
- Panthantering
- Ansökan om andrahandsuthyrning

Parkeringsplatser samt uthyrning av lokal

HSB Rödstjärten har avtal med HSB Stockholm om köhantering/uppsägning/ kontraktsskrivning av parkeringsplatser samt lokaler/förråd inom föreningen.

Panthantering

Registrering av panter ombesörjs av HSB Stockholm.



Andrahandsuthyrningar

Ansökningar beträffande andrahandsuthyrning ombesörjs via HSB Stockholm. Ansökan om andrahandsuthyrning skickas direkt till HSB Stockholm.

Har man fullgoda skäl kan man få tillstånd av styrelsen till andrahandsuthyrning.

Andrahandsuthyrning beviljas för maximalt ett år i taget, vill man förlänga tiden, ska ny ansökan inkomma till föreningen. Styrelsen har rätt att avslå eller bevilja ansökan. Medlem som får avslag på andrahandsansökan kan vända sig till hyresnämnden som prövar styrelsens beslut. Olovlig andrahandsuthyrning, dvs. utan tillstånd kan medföra att styrelsen säger upp lägenhetsinnehavaren för avflyttning. "

Gästlägenheten och samlingslokalen

Gästlägenheten, som hyrs ut för 200 kr/natten. Uthyrningsgraden är betydligt lägre än tidigare år, troligtvis pga Covid 19 pandemin.

Kontakt med föreningen

Föreningens medlemmar kommer i kontakt med styrelsen och andra funktioner i föreningen via mail. Ytterligare kontaktinformation med telefonnummer och andra kontaktvägar finns uppsatt på informationstavlor i varje trappuppgång.

Felanmälan- hjälp

Föreningens medlemmar kan anmäla fel alternativt begära hjälp från Energibevakning på mail helpme@energibevakning.com. Under verksamhetsåret har c:a 90 ärenden registrerats hos Energibevakning, många medlemmar har även kontaktat fastighetsskötsel med brev via föreningens brevlåda Manhemsgatan 7 nb.

Överlåtelser och andrahandsavtal

Lägenheter:

10 unika överlåtelser har skett under året

Andrahandsuthyrningar:

6 pågående andrahandsuthyrningar den 31 dec 2020

Parkeringsplatser:

2 nya kontrakt har tecknats under verksamhetsåret för parkeringsplatser.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har medlemsinformation delats ut vid olika tillfällen Information finns även att tillgå på föreningens hemsida.

Föreningens stadgar

Finns på föreningens hemsida.

Föreningens hemsida

Föreningen har en egen hemsida som nås på följande adress:

www.hsb.se/stockholm/rodstjarten. På hemsidan finns aktuell information om föreningen.

- Kontaktuppgifter till styrelsen
- Tidigare årsredovisningar
- Information om att bo i bostadsrätt
- Föreningens stadgar
- Rödstjärten A-Ö
- Nyhetsbrevet Rödstjärtsnytt

Facebook

Föreningen har sedan 2017 Facebook som en sluten grupp enbart för föreningens medlemmar. Sök efter "Rödstjärten BRF" så hittar du gruppen! Information om 

föreningen hittar du på vår hemsida <https://www.hsb.se/stockholm/brf/rodstjarten/>
Den 31/12 2020 hade Facebookgruppen ökat till 127 (103) medlemmar.

Medlemsaktiviteter

Vår och höststädning!

Den 9 maj och 17 oktober bjöds medlemmar in till trädgårdsstädning samt att flytta ut och in trädgårdsmöbler mm. Container fanns på plats för rensning skräp på vindar och i källarförråd. Pga Corona var det vanliga gemensamma umgänget begränsat.

Insamling av komposterbart matavfall

Sedan hösten 2013 finns möjlighet för medlemmar att samla ihop matavfall för kompostering. Kärll finns uppställda vid Manhemsgatan 3 (gaveln). Nytt matavfallskärl är utplacerades feb 2019, vid sopskåpen Hägerstensvägen 156. Matavfallspåsar finns att hämta i respektive tvättstuga.

Årets fastighetsunderhåll m.m

Fasadrenovering

Fasadrenovering av fastigheten Vapengatan 3-11 genomfördes under perioden september 2020 till jan 2021. Efter anbudsgenomgång anlätades Sehed/Tresson för projektet.

Förutom fasadrenovering ingår i projektet

- utsidig fönstermålning,
- omgjutning trapp till källarentré Vapengatan 11,
- utbyte av dåliga stältrösklar till källarentréer samt
- ombyggnation av fd pannrum.

Föreningen anlätade HSB konsult för projektgenomförande. Färgsättning av fasader har togs fram av färgkonsult Yvonne Lomborn.

Fasadombyggnadsprojektet kostade c:a 10 miljoner kr. För finansieringen upptog föreningen lån för renoveringen

Styrelsen utsåg Malte Sigemalm, Anna Wikström Eriksson samt Tess Lindholm till att företräda föreningen på byggmöten. Under hösten genomfördes sex byggmöten. Vid byggmötena deltog förutom föreningens företrädare, kontrakterad konsult samt ansvarig från entreprenören.

Ommålning av kvarvarande gemensamhetsytor

Under januari 2020 påbörjades ommålning av källargångsväggar Vapengatan 9 -11, ommålning källargolv samt väggar Vapengatan 3-7. Utrymme vid källarförråd Manhemsgatan 9 ommålas golv samt väggar.

Upprustning samlingslokalen

Under året har samlingslokalen rustats upp, bla har toaletten renoverats och samlingslokalen målats om och ny golvmatta lagts in, samt inköp av ny möbelgrupp utanför expeditionen.

Samlingslokalen under fasadombyggnadstiden

Medlemmar i föreningen hade möjlighet att nyttja samlingslokalen mellan 08.00 – 17.00 under fasadombyggnadsperioden. Tanken med det var att många arbetar hemifrån, eller de som blev störda av fasadrenoveringsarbetet kan komma hemifrån under dagtid. Samlingslokalen nyttjades under dagtid vid ett flertal tillfällen av medlemmar. Föreningen utrustade samlingslokalen med en större TV för de som ville se på TV under dagtid. TV kommer framledes att kunna användas vid gemensamma möten för att tex visa information på, vid exempelvis föreningsstämmor eller andra tillfällen.

Energideklaration

Under januari 2020 registrerades föreningens Energideklaration på Boverket. Resultatet av Energideklarationen är att föreningen har en hög förbrukning och ligger på 

- Manhemsgatan 5 – 9, 153 kWh/m2
- Vapengatan 3-11 160 kWh/m2
- Hägerstensvägen 146 – 150 157 kWh/m2
- Hägerstensvägen 152-156 158 kWh/m2

Fastigheternas energiförbrukning finns informerade om i respektive trapphus.

Åtgärder för minskning av energiförbrukning kommer att genomföras med en energitredning för att se vad som behöver åtgärdas för att minska förbrukningen.

Brandskyddsarbete

Styrelsen har under november 2020 tillsammans med Energibevakning utfört en genomgång av föreningens brandskyddsarbete i de allmänna utrymmen och föreningens lokaler. Det är det första steget i ett fungerande systematiskt brandskyddsarbete (SBA) som innebär att identifiera föreningens brandskydd. Genomgång har gjorts på brandvarnare, brandfilt och brandsläckare, skyltning samt branddörrar och om de går i lås osv. Åtgärdsplan har tagits fram för att arbeta vidare systematiskt och att arbetet med brandskydd underhålls och efterlevs. Utrymningsvägar ska alltid hållas fria från lösa föremål och brännbart material. Därför ska till exempel cyklar, barnvagnar, tidningspapper och kartonger inte ens tillfälligt förvaras i trapphuset. Rätt utrustning ska finnas för att brand inte ska uppstå, en kontinuitet och att produkter underhålls och information ska ges till medlemmar, för att främja att brand uppstår.

Badrum

Sedan 2013 har brf Rödstjärten haft problem med uppkomna vattenskador i badrum. Föreningen genomförde en stamreovering som var klar 1995 och den stamreoveringen, samt de metoder som då användes har sedan dess reviderats som standard. Avloppsbrunnen i dusch har visat sig inte vara monterat på ett sätt som uppfyller dagens krav och standard, vilket nu visat sig vara en orsak till de uppkomna vattenskadorna i föreningen. Föreningen begär in kvalitetsdokument från de medlemmar som renoverat badrummen. Under 2015, 2016 och 2018 har besiktning utförts av de badrum som inte uppvisade några skador vid de tidigare fuktmätningarna

För att förhindra kommande fuktskador i badrum inom föreningen utförs fuktmätning med regelbundenhet, i de lägenheter som vid fuktmätningen inte uppvisade fuktskador eller andra skador i badrum. Påvisar fuktmätningen fukt eller andra skador i badrum anmodas medlem att renovera badrummet. Medlem som renoverar sitt badrum ska överlämna våtrumsintyg till föreningen på utfört arbete, vilket tillhandahålls via entreprenören.

Singelfriskant

För att förhindra att jord stänker upp längs nederkant av fasaderna på fastigheterna Hägerstensvägen 146-150 samt 152-156, insidan mot gård har en singelfriskant anlagts.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut.

Avgifter, hyror, övrigt

Avgiftshöjning 3% för lägenheter från 1 jan 2020. Avgift för parkeringsplatser samt lokalhyror är oförändrade.

Fastigheternas tekniska status

För fastigheterna finns en långsiktig underhållsplan upprättad som kontinuerligt uppdateras av styrelsen. I underhållsplanen framgår vilka underhållsåtgärder som föreningen bör göra och är tids satta beroende av ett objekts livslängd. Planen ligger till grund för styrelsens avsättning och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. 2009 digitaliserades föreningens underhållsplan. Underhållsplanen uppdaterades under aug 2020.

Byte av el-, vatten- och avloppsstammar skedde 1995. Omfattande underhållsarbeten av fasaderna för fastigheterna på Vapengatan och Hägerstensvägen genomfördes under 2009, likaså fullständig renovering av fasad för fastigheten på Manhemsgatan. Samtliga tak med 

underlag byttes ut under 2010. Under 2017 genomfördes fasadrenovering Hägerstensvägen 146 – 156. Fasadrenovering genomfördes av fastigheten Vapengatan 3-11 med start i september och beräknas avslutas januari 2021.

Byte tvättmaskin Manhemsgatan

En tvättmaskin har bytts ut i tvättstugan på Manhemsgatan 7. Planeras byta ut två tvättmaskiner i tvättstugan på Vapengatan under jan 2021.

Riktlinjer för reparation/ombyggnad av lägenhet

Styrelsen har fattat beslut i jan 2020 om riktlinjer för ombyggnation/reparation av lägenhet vilket i korthet innebär att anmälan ska ske till styrelsen innan ombyggnationer sker i lägenhet. Styrelsen ska godkänna ombyggnationen. Inga väsentliga förändringar får göras. Väsentlig förändring omfattar rivning av väggar framförallt bärande konstruktioner, avsevärd förändring av planlösning, eller som påverkar ventilation, vatten och avlopp. I föreningens stadgar finns stadgat vad som är medlems ansvar i lägenheten. Riktlinjerna samt anmälningsblankett för ombyggnation finns på föreningens hemsida. Vid ombyggnationer som inte är godkända av styrelsen beträffande väsentliga förändringar kan medlem bli återställningsansvarig.

Tidigare åtgärder samt genomförda åtgärder 2020

År	Byggnadsdel	Åtgärd
1995	Stamrenovering	
2006	Fönster Fönsterkarmar	Ommålning
	Fönster Hägerstensvägen	Bulldämpning
2007	Värmesystem	Injustering, byte ventiler på radioatorer samt montering nya termostater
2009	Fasader Vapengatan samt Hägerstensvägen	Underhållsarbete
	Fasader Manhemsgatan	Fullständig renovering
2010	Tak	Samtliga tak samt underlag utbyttes
	Tvättstugor	Utbyte av viss del av maskinparken
2013	Badrum i lägenheter	Anmodan till medlemmar om ombyggnad av badrum som uppvisar vatten/fuktskador
2013	Badrum i lägenheter	Anmodan till medlemmar om ombyggnad av badrum som uppvisar vatten/fuktskador
2013	Energiutredning	Energiutredning gjordes för att se vilka åtgärder som behöver göras för att minska energiåtgången
	Entréportar	Ommålning
	Hägerstensvägen 146 – 156, Manhemsgatan 5-9	
2015	Entréportar Vapengatan 3-11	Ommålning
	Källargolv Vapengatan 9-11	Ommålning
2016	Fastighetsskötarlokal Vapeng 9	Ommålning samt upprustning
2015	OVK besiktning	Föreningen har godkänd OVK
2016	Källargolv Manhemsgatan 5-9	Ommålning
2017	Fasader Hägerstensvägen	Fasadrenovering, fönstermålning, m.m.
2017	Upprustning av gästlägenheten	Renovering badrum/målning etc.
2018	Fuktmätning av badrum	Badrum som ej uppvisat funktindikation vid mätning 2013, 2015/2016,
2018	Ommålning av trapphus	Samtliga trapphus inom föreningen

2018	Upprustning av trädgårdsytor	
2018	Byte av trapphusbelysning	Samtliga armaturer i trapphus byts till närvarostyrd LED
2019	Energiåtgärder	Översyn av föreningens energiförbrukning
2019	Energideklaration	Genomföra energideklaration
2019	Ommålning av cykelutrymme	Ommålning Vapengatan 3 samt Manhemsgatan 5
2019	Laddstolpar	Installation av två laddstolpar med fyra laddfunktioner för elfordon
2019	Trapphus	Samtliga trapphus ommålade klara
2020	Fasadrenovering	Vapengatan 3 -11
2020	Samlingslokalen	Ommålning, upprustning samlingslokalen
2020	Samlingslokalen	Upprustning toalett
2020	Byte tvättmaskin	Tvättstugan Manhemsgatan byte av tvättmaskin

Planerade åtgärder 2021 b l a efter underhållsplan

2021- 2022	OVK	Obligatorisk Ventilationskontroll
2021	Stamspolning	
2021	Asfaltering p ytor	
2020-2022	Energiåtgärder	

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat är positivt och uppgår till 239 700 kr (-349 717 kr) Avsättning till yttre fond görs årligen.

Kostnaderna för drift och underhåll är lite lägre än föregående år, och uppgår till 3 464 543 tkr (3 489 821tkr)

Föreningens likvida medel är per den 31 dec 2020, 7 224 141 tkr (2 244 845 tkr) Föreningens höga likviditet beror på att alla kostnader för fasadrenoveringen och ombyggnation av fd pannrum vid årsskiftet inte var klara.

Föreningens intäkter

Föreningens intäkter uppgår till 5 482 930 tkr (5 327 506 tkr)

Skulder till kreditinstitut

Föreningens skulder till kreditinstitut uppgår till 34 210 000 tkr (23 740 000 tkr)



FLERÅRSÖVERSIKT

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och gör det enklare att jämföra resultat över en tidsperiod.

Vi har valt att redovisa föreningens nyckeltal de senaste fem åren.

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Arsavgifter bostäder kr/m ²	727	701	681	665	665
Totala intäkter kr/kvm	797	730	710	693	699
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	195	197	187	168	126
Belåning kr/kvm bostadsyta	4 972	3253	3 326	3 399	2 334
Räntekänslighet	7%	5%	5 %	5%	4%
Totala driftskostnader kr/kvm	580	547	536	532	582
Energikostnad kr/kvm	234	245	236	242	244

- Nyckeltal beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar

Arsavgift

Anger hur stor årsavgift är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separerat debiterade avgifter (el, bredband och liknande)

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter dvs lokalintäkter, parkeringsplatser samt ränteintäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea.

Sparande för framtida underhåll

Föreningen har ett antal objekt som vi sliter på varje år, exempelvis, stammar, fönster tak etc, Vi behöver därför ha ett sparande till det framtida underhållet och när tiden kommer ett utbyte. Nyckeltalet anger hur stort löpande överskott, föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Sparande, rent praktiskt, är det för amorteringar, banksparende eller till kommande investeringar. På lite längre sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på bank eller att vi har amorterat och på det viset skapar ett låneutrymme.

Nyckeltal kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över.

Belåning kr/kvm bostadsyta

Belåningen fördelas på kvm-yta 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 behöver höja avgiften med om räntan på lånen går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Totala driftkostnader

Inkluderar drift och underhåll, övriga externa kostnader samt personalkostnader. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder.

Energikostnad

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea varje räkenskapsår.



Övriga nyckeltal

Övriga Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2017
Nettoomsättning	5 483	5 328	5 183	5 057	5 099
Resultat efter finansiella poster	240	-350	215	-498	310
Soliditet %	12%	16%	16%	15%	23%

- Nyckeltal i tkr om ej annat anges

Föreningens sparande till framtida underhåll och investeringar

Tabell nedan redovisar föreningens framtida planerade underhåll och investeringar. Sparande 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	5 482 930
Rörelsekostnader	- 5 088 105
Finansiella poster	- 155 125
Årets resultat	239 700

Planerat underhåll	450 486
Avskrivningar	650 112
Årets sparande	1 340 297

Årets sparande per kvm total yta	195
----------------------------------	-----

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgift	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets igång	142 637	835 988	2 439 078	1 704 205	-349 717
Reservering till fond 2020			660 654	- 660 654	
Anspråkstagande av fond 2020			-450 486	450 486	
Balanseras i ny räkning				- 349 717	349 717
Årets resultat					239 700
Belopp vid årets slut	142 637	835 988	2 649 246	1 144 320	239 700

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	1 1354 488
Årets resultat	239 700
Reservering till underhållsfond	- 660 654
Anspråkstagande av underhållsfond	450 486
Summa till stämmans förfogande	1 384 020

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	1 384 020
-------------------------	-----------

✓



Org Nr: 702001-8540

Styrelsen för HSB Brf Rödstjärten i Stockholm

Org.nr: 702001-8540

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



**HSB Brf Rödstjärten i Stockholm**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 482 930	5 327 506
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 464 543	-3 489 821
Övriga externa kostnader	Not 3	-370 522	-122 541
Planerat underhåll		-450 486	-1 127 863
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-152 442	-154 041
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-650 112	-659 479
Summa rörelsekostnader		-5 088 105	-5 553 745
Rörelseresultat		394 825	-226 239
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 713	2 207
Rätekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-157 839	-125 685
Summa finansiella poster		-155 125	-123 478
Årets resultat		239 700	-349 717

e

**HSB Brf Rödstjärten i Stockholm****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 26 484 137 27 134 249

Pågående nyanläggningar

Not 8 8 639 031 0

35 123 168 27 134 249

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

35 123 668 27 134 749

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

0 2 384

Avräkningskonto HSB Stockholm

6 978 118 1 801 103

Placeringskonto HSB Stockholm

204 305 204 101

Övriga fordringar

Not 10 89 596 19 039

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 225 804 233 287

7 497 824 2 259 913

Kortfristiga placeringar

Not 12 0 200 000

Kassa och bank

Not 13 41 717 39 641

Summa omsättningstillgångar

7 539 541 2 499 555

Summa tillgångar**42 663 209 29 634 303**

e

**HSB Brf Rödstjärten i Stockholm**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	142 637	142 637
Upplåtelseavgifter	835 988	835 988
Yttre underhållsfond	2 649 246	2 439 078
	<u>3 627 871</u>	<u>3 417 703</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 144 320	1 704 205
Årets resultat	239 700	-349 717
	<u>1 384 020</u>	<u>1 354 488</u>
Summa eget kapital	<u>5 011 891</u>	<u>4 772 191</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>0</u>	<u>23 210 000</u>
	0	23 210 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 34 210 000	530 000
Leverantörsskulder	2 572 808	302 616
Skatteskulder	7 788	6 764
Fond för inre underhåll	71 965	71 965
Övriga skulder	Not 16 36 820	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>751 937</u>	<u>740 767</u>
	37 651 318	1 652 112
Summa skulder	37 651 318	24 862 112
Summa eget kapital och skulder	<u>42 663 209</u>	<u>29 634 303</u>

A

**HSB Brf Rödstjärten i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	239 700	-349 717
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	650 112	659 479
Kassaflöde från löpande verksamhet	889 811	309 762
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-60 691	-8 269
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	2 319 206	-121 868
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 148 327	179 625
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-8 639 031	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-8 639 031	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	10 470 000	-530 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	375 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	10 470 000	-155 000
Årets kassaflöde	4 979 296	24 625
Likvida medel vid årets början	2 244 845	2 220 220
Likvida medel vid årets slut	7 224 141	2 244 845

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





HSB Brf Rödstarten i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,58 % av anskaffningsvärdet.

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.

☺

**HSB Brf Rödstjärten i Stockholm**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 002 740	4 821 705
Hyrer	251 851	253 620
Bredband	197 400	193 275
Övriga intäkter	35 467	59 722
Bruttoomsättning	5 487 458	5 328 322
Avgifts- och hyresbortfall	-4 466	-816
Hyresförluster	-62	0
	5 482 930	5 327 506
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokaltvård	523 022	502 755
Reparationer	245 194	257 627
El	154 657	160 870
Uppvärmning	1 233 671	1 301 431
Vatten	220 333	225 137
Sophämtning	99 370	99 767
Fastighetsförsäkring	62 180	59 929
Kabel-TV och bredband	246 151	245 673
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	182 788	187 604
Förvaltningsarvoden	440 905	407 518
Övriga driftkostnader	56 271	41 510
	3 464 543	3 489 821
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	43 240	25 165
Administrationskostnader	247 157	41 943
Extern revision	15 500	13 113
Konsultkostnader	22 305	0
Medlemsavgifter	42 320	42 320
	370 522	122 541
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	111 996	113 213
Revisionsarvode	4 000	4 000
Sociala avgifter	36 446	36 828
	152 442	154 041
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 256	481
Ränteintäkter HSB placeringskonto	205	328
Ränteintäkter HSB bunden placering	97	1 103
Övriga ränteintäkter	155	295
	2 713	2 207
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	157 425	125 685
Övriga räntekostnader	414	0
	157 839	125 685



HSB Brf Rödstjärten i Stockholm

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	40 910 168	40 910 168
Anskaffningsvärde mark	327 745	327 745
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 237 913	41 237 913
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-14 103 665	-13 444 186
Årets avskrivningar	-650 112	-659 479
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 753 776	-14 103 665
Utgående bokfört värde	26 484 137	27 134 249
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	67 000 000	67 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	77 000 000	77 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	144 000 000	144 000 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	8 639 031	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 639 031	0
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	89 596	19 039
	89 596	19 039
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	225 804	232 184
Upplupna intäkter	0	1 103
	225 804	233 287
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	0	200 000
	0	200 000

C

**HSB Brf Rödstjärten i Stockholm**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 13 Kassa och bank		

Handkassa	160	250
Nordea plusgiro	41 557	39 391
	41 717	39 641

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SEB	31667496	0,71%	2020-12-15	1 995 000	20 000
Stadshypotek AB	281952	0,51%	2021-06-03	7 168 000	120 000
Stadshypotek AB	281953	0,51%	2021-06-03	5 057 000	130 000
Stadshypotek AB	281954	0,51%	2021-06-03	5 545 000	130 000
Stadshypotek AB	281955	0,51%	2021-03-01	3 445 000	130 000
Stadshypotek AB	305952	0,51%	2021-03-17	11 000 000	0
				34 210 000	530 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 31 560 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0

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 35 648 000 25 070 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	34 210 000	530 000
	34 210 000	530 000

Not 16 Övriga skulder

Källskatt	36 820	0
	36 820	0

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	11 198	9 150
Förutbetalda hyror och avgifter	450 088	433 096
Övriga upplupna kostnader	290 651	298 521
	751 937	740 767

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

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

2



Org Nr: 702001-8540

HSB Brf Rödstjärten i Stockholm

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Stockholm, den 2021-03-08

Malte Sigemalm

Christopher Andersson

Anna Wikström Eriksson

Tess Lindholm

Sunhi Rahman

Karin Björnström

Per-Arne Bergkvist

Charlotte Furst

Lisa Giambanco

Johan Grufman

Vår revisionsberättelse har 12-3-21 lämnats beträffande denna årsredovisning



Org Nr: 702001-8540

HSB Brf Rödstjärten i Stockholm

Noter

2020-12-31

2019-12-31


Torbjörn Telford
Av föreningen vald revisor



Adnin Ali
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Rödstjärten i Stockholm, org.nr. 702001-8540

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rödstjärten 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 revisionssed 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 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 Rödstarten i Stockholm för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 12/3-2021



Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Tommi Teljosuo
Av föreningen vald revisor