



HSB BRF RÖDSTJÄRTEN



**ÅRSREDOVISNING SAMT
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
2021**

DAGORDNING föreningsstämma 25 april 2022

Lokal: 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 2021

Styrelsen för HSB: s bostadsrättsförening Rödstjärten, med org.nr 702001-8540 avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under verksamhetsåret 2021-01-01 – 2021-12-31. 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 mark - bostäder	77 000 000

h

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 21 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 26 april 2021.

Styrelsen har haft följande sammansättning, samt funktioner som utsågs vid konstituering den 3 maj 2021.

Funktion/ordinarie	Namn	Mandattid utgår
Ordförande	Malte Sigemalm	2022
	Emma Grundén	2023
Sekreterare	Sunni Rahman	2022
	Charlotte Fürst	2022
	Anders Höglund	2023
	Johan Grufman	2022
Vice Ordförande/	Anna Wikström Eriksson	2022
	Christopher Andersson	2022
	Andrea Servidei	2023
	Karin Björnström	Utses av HSB Stockholms styrelse

I tur att avgå vid kommande ordinarie stämma är ledamöterna

Malte Sigemalm, Charlotte Fürst, Johan Grufman, Anna Wikström Eriksson samt Christopher Andersson

Avsägelse

Under sommar och höst 2021 avsåg sig Sunni Rahman samt Andrea Servidei uppdraget i styrelsen.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Malte Sigemalm, Emma Grundén, Christopher Andersson samt Anna Wikström Eriksson.

Revisorer

Valda vid föreningsstämman:

Ordinarie	Tommi Teljosuo	tom 2022
Suppleant	Tonya Nygren	tom 2022

Valberedning

Valda vid föreningsstämman:

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

Konstituerande sammanträde

Den 3 maj 2021 fördelades följande ansvarsområden inom styrelsen.

Malte Sigemalm	Ordförande, budget/ekonomi, fakturahantering samt nyckelbeställning
Anna Wikström Eriksson	Vice ordförande, information
Emma Grundén	Ekonomiansvarig
Christopher Andersson	Sekreterare
Charlotte Fürst	Trädgårdsansvarig, kontaktperson Energibevakning
Johan Grufman	Bokningsansvarig gästlägenhet/samlingslokal, Flaggansvarig
Anders Höglund	Fastigheter kontaktperson städentreprenör
Andrea Servidei	Kontaktperson Stockholm vatten/Avfall
Sunni Rahman	Brandskyddsansvarig

hx

Representanter i HSBs fullmäktige (HSB distriktet).

Styrelsen har ej utsett några ombud till HSB distriktet

Föreningsstämma samt sammanträden

Ordinarie föreningsstämma genomfördes den 26 april 2021. Föreningsstämman genomfördes med poströstning under perioden 16 april till 23 april. Medlemmarna fick fylla i om de röstar för eller emot styrelsens och valberedningens förslag på en röstningsblankett.

Enligt föreningens stadgar ska kallelse ske tidigast sex veckor före föreningsstämman och senast två veckor före föreningsstämma. Det datum som räknas är datumet för poströstning den 16 april 2021. Styrelsen har kallat genom anslag i föreningens trapphus den 22 mars 2021 och därutöver genom utdelning i brevinkast den 10 april 2021.

Pernilla Wiik, HSB Förvaltare har medverkat vid fyra styrelsemöten, enligt avtal samt vid fastighetsbesiktning. Dessutom varit behjälplig med upphandlingsfrågor.

Styrelsen har under året genomfört 13 styrelsesammanträden. I augusti genomfördes en halvdag med styrelsen för verksamhetsgenomgång och verksamhets uppdatering för nyvalda styrelseledamöter. 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.

Avgifter/hyror

Lägenheter/ P platser

Avgiften för lägenheter har varit oförändrad. Hyror för parkeringsplatser samt lokaler har även de varit oförändrade. För parkeringsplats 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

Markskötsel

Utförs genom avtal Energibevakning AB.

Fastighetsskötsel

Utförs genom avtal med Energibevakning AB.

Fastighetsstädning

Utförs genom avtal med Nova Städ AB

Fastighetsförsäkring

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



I aug 2021 genomfördes fastighetsbesiktning utifrån föreningens underhållsplan. I samband med underhållsbesiktningen upprättades en rapport från besiktningen. Underhållsplanen sammanställdes av föreningens förvaltare Pernilla Wiik, HSB Stockholm. Underhållsplanen har behandlats av föreningens styrelse.

Föreningens avtal med entreprenörer

HSB Stockholm	Administrativt samt Ekonomisk förvaltning
HSB Stockholm Mark&Trädgård	Markskötsel
Nova Ståd 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
Brandskydd	Brandsäkra

Föreningsfrågor - medlemsaktiviteter

Medlemsantal

Föreningens medlemsantal	1/1 2021, 179 medlemmar
	31/12 2021, 178 medlemmar

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

Parkeringsplasser samt utthyrning av lokal

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

Panthantering

Registrering av pantar ombesörjs av HSB Stockholm.

Andrahandsuthyrningar

Ansökningar beträffande andrahandsuthyrning ombesöks via HSB Stockholm.

Ansökningar beträffande andrahandsuthyrning ombesörjs via HSB Stockholm. Ansökan om andrahandsuthyrning skickas direkt till HSB Stockholm. Andrahandsuthyrning beviljas med ett år i taget.

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

4

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 275 kr/natten hade 206 gästnätter. Samlingslokalen har inte varit uthyrd vid ett fåtal tillfällen. Samlingslokalen har under pandemin under dagtid kunnat nyttjas av medlemmar som arbetar hemifrån.

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.

Överlåtelse och andrahandsavtal

Lägenheter:

10 unika överlåtelse har skett under året

Andrahandsuthyrningar:

2 pågående andrahandsuthyrningar den 31 dec 2021

Parkeringsplatser:

1 nytt 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 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 2021 hade Facebookgruppen 144 (127) medlemmar.

Medlemsaktiviteter

Vår och höststädning!

Under året har vår och höststädning av trädgården förekommit vid två tillfällen. Dock i reducerad form, på grund av det rådande samhällsläget med pandemin.

13

Insamling av komposterbart matavfall

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

Årets fastighetsunderhåll m.m

Fasadrenovering

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

Förutom fasadrenovering ingick i projektet

- utsidig fönstermålning lägenheter
- omgjutning trapp till källarentré Vapengatan 11
- utbyte av dåliga ståltrösklar 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. Styrelsen utsåg Malte Sigemalm, Anna Wikström Eriksson samt Tess Lindholm (fram till årsmötet 2021) till att företräda föreningen på byggmöten. Under hösten genomfördes sex byggmöten. Vid byggmötena deltog förutom föreningens företrädare, kontrakterad konsult samt ansvarig från entreprenören. I samband med fasadrenoveringen gjordes även överdäckning av utrymmen i fd panncentralen.

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 vid andra tillfällen.

Energideklaration

Under verksamhetsåret 2020, januari registrerades föreningens Energideklaration på Boverket.

Föreningens energiförbrukning enligt Energideklarationen.

- | | |
|-----------------------------|------------------------|
| • Manhemsgatan 5 – 9, | 153 kWh/m ² |
| • Vapengatan 3-11 | 160 kWh/m ² |
| • Hägerstensvägen 146 – 150 | 157 kWh/m ² |
| • Hägerstensvägen 152-156 | 158 kWh/m ² |

Fastigheternas energiförbrukning finns informerade om i respektive trapphus.

Brandskyddsarbete

Styrelsen har slutet avtal med Brandsäkra. Det innebär att brandskyddsbesiktning genomförs årligen och protokoll med åtgärdsförslag upprättas. 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 stamrenovering som var klar 1995 och den stamrenoveringen, 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. De flesta badrum i föreningen är dock åtgärdade. Föreningen begär in kvalitetsdokument från de medlemmar som renoverat badrummen.

h

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.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut.

Avgifter, hyror, övrigt

Ingen avgiftshöjning skedde för verksamhetsåret 2021. Avgift för parkeringsplatser samt lokalhyror är oförändrade.

Energiutredning

Via HSB Stockholm beställdes en energiutredning för föreningen. Bakgrunden är att föreningen på sikt ska minska energiförbrukningen. Föreningens undercentral med styrsystem för värmereglering och övrig utrustning är gammal och behöver bytas ut. I energiutredningen finns även solceller på taken och bergvärme med som tänkbara åtgärder. Styrelsen kommer i första hand byta ut undercentralen och modernisera styrning av värme. Solceller och bergvärme är projekt som är mycket intressant för föreningen och kommer att finnas med i planering.

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 2021.

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 2020 och avslutades under sommaren 2021.

Byte tvättmaskin Manhemsgatan

Två tvättmaskiner i tvättstugan på Vapengatan byttes ut under jan 2021.

Riktlinjer för reparation/ombyggnad av lägenhet

Styrelsen har fattat beslut 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 icke är godkända av styrelsen beträffande väsentliga förändringar kan medlem bli återställningsansvarig.

Hjärtstartare

Föreningen har införskaffat hjärtstartare. Dessa är monterade i skåp och är uppsatta i föreningens tvättstugor.

Motorvärmare

Styrelsen har under hösten 2021 beställt nya motorvärmare. Leverans samt montering av motorvärmarna försenades på grund av komponentbrist och monteras först under januari 2022.

Tidigare åtgärder samt genomförda åtgärder 2021

År	Byggnadsdel	Åtgärd
1995	Stamreovering	
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 reovering
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 Hägerstensvägen 146 – 156, Manhemsgatan 5-9	Ommålning
2015	Entréportar Vapengatan 3-11	Ommålning
	Källargolv Vapengatan 9-11	Ommålning
2016	Fastighetsskötarlokal Vapengatan 9	Ommålning samt upprustning
2015	OVK besiktning	Föreningen har godkänd OVK
2016	Källargolv Manhemsgatan 5-9	Ommålning
2017	Fasader Hägerstensvägen	Fasadreovering, fönstermålning, m.m.
2017	Upprustning av gästlägenheten	Reovering 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	Fasadreovering	Vapengatan 3 -11
2020	Samlingslokalen	Ommålning, upprustning samlingslokalen
2020	Samlingslokalen	Upprustning toalett
2020	Byte tvättmaskin	Tvättstugan Manhemsgatan byte av tvättmaskin
2021	Stampsolning	Stampsolning i hela föreningen
2021	Motorvärmare	Utbyte av samtliga motorvärmare

Planerade åtgärder 2022 b l a efter underhållsplan

2022	OVK	Obligatorisk Ventilationskontroll
2022	Asfaltering p ytor	Upprustning Vapengatan
2020-2022	Energiåtgärder	Energiutredning

hy

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat är positivt och uppgår till 148 681 kr (239 700 kr). Avsättning till yttre fond görs årligen.

Kostnaderna för drift och underhåll är lite högre än föregående år, och uppgår till 3 811 023 kr (3 464 543 kr)

Föreningens likvida medel är per den 31 dec 2021, 3 775 802 kr (7 224 141 kr)

Föreningens intäkter

Föreningens intäkter uppgår till 5 522 130 kr (5 482 930 kr)

Skulder till kreditinstitut

Föreningens skulder till kreditinstitut uppgår till 33 652 500 kr (34 210 000 kr)

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	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	164	183	196	186	167
Skuldsättning, kr/kvm	4 593	4 669	3 240	3 312	3 385
Räntekänslighet, %	7%	7%	5%	5%	5%
Energikostnad, kr/kvm	252	220	230	221	228
Driftskostnad, kr/kvm*	568	544	514	503	499
Årsavgifter, kr/kvm	728	725	698	678	663
Totala intäkter, kr/kvm*	754	749	727	708	690

*Nyckeltalet beräknas från 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	5 522	5 483	5 328	5 183	5 057
Resultat efter finansiella poster i tkr	149	240	-350	215	-498
Soliditet %	13%	12%	16%	16%	15%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förklaring Nyckeltal

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Förening har ett antal stora komponenter som slits på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför ska det finnas ett sparande 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 som behöver göras, antingen genom att ha pengar på banken eller 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.

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 bostadsrätts andelsvärde.

Räntekänslighet

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

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.

Totala driftskostnader

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

Årsavgifter

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

Totala intäkter

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

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		5 522 130
Rörelsekostnader	-	5 211 596
Finansiella poster	-	161 853
Extraordinära poster	+/-	0
Årets resultat		148 681
Planerat underhåll	+	346 866
Avskrivningar och utrangeringar	+	703 975
Årets sparande		1 199 522
Årets sparande per kvm total yta		164

W

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	142 637	835 988	2 649 246	1 144 320	239 700
Reservering till fond 2021			306 000	-306 000	
Anspråktagande av fond 2021			-346 866	346 866	
Balanserad i ny räkning				239 700	-239 700
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					148 681
Belopp vid årets slut	142 637	835 988	2 608 380	1 424 886	148 681

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	1 384 020
Årets resultat	148 681
Reservering till underhållsfond	-306 000
Anspråktagande av underhållsfond	346 866
Summa till stämmans förfogande	1 573 567

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	1 573 567
-------------------------	------------------

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





Org Nr: 702001-8540

Styrelsen för HSB Brf Rödstjärten i Stockholm

Org.nr: 702001-8540

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

**HSB Brf Rödstjärten i Stockholm**

Resultaträkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 522 130	5 482 930
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 811 023	-3 464 543
Övriga externa kostnader	Not 3	-186 132	-370 522
Planerat underhåll		-346 866	-450 486
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-163 600	-152 442
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-703 975	-650 112
Summa rörelsekostnader		-5 211 596	-5 088 105
Rörelseresultat		310 534	394 825
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 175	2 713
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-164 028	-157 839
Summa finansiella poster		-161 853	-155 125
Årets resultat		148 681	239 700

h

**HSB Brf Rödstarten i Stockholm****Balansräkning****2021-12-31****2020-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 36 552 899 26 484 137

Pågående nyanläggningar

Not 8 0 8 639 031

36 552 899 35 123 168

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

36 553 399 35 123 668

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

1 223 0

Avräkningskonto HSB Stockholm

3 495 722 6 978 118

Placeringskonto HSB Stockholm

204 510 204 305

Övriga fordringar

Not 10 17 878 89 596

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 233 477 225 804

3 952 809 7 497 824

Kassa och bank

Not 12 75 571 41 717

Summa omsättningstillgångar

4 028 380 7 539 541

Summa tillgångar**40 581 779 42 663 209**

ix

**HSB Brf Rödstjärten i Stockholm****Balansräkning****2021-12-31****2020-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

142 637

142 637

Upplåtelseavgifter

835 988

835 988

Yttre underhållsfond

2 608 380

2 649 246

3 587 0053 627 871*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 424 886

1 144 320

Årets resultat

148 681

239 700

1 573 5671 384 020

Summa eget kapital

5 160 5725 011 891**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

10 082 000

0

10 082 0000*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

23 570 500

34 210 000

Leverantörsskulder

374 304

2 572 808

Skatteskulder

11 748

7 788

Fond för inre underhåll

71 965

71 965

Övriga skulder

Not 15

0

36 820

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

1 310 690

751 937

25 339 20737 651 318

Summa skulder

35 421 207

37 651 318

Summa eget kapital och skulder**40 581 779****42 663 209***Handwritten signature*

**HSB Brf Rödstjärten i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	148 681	239 700
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	703 975	650 112
Kassaflöde från löpande verksamhet	852 656	889 811
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	62 822	-60 691
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-1 672 611	2 319 206
Kassaflöde från löpande verksamhet	-757 132	3 148 327
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 133 706	-8 639 031
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 133 706	-8 639 031
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-557 500	10 470 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-557 500	10 470 000
Årets kassaflöde	-3 448 338	4 979 296
Likvida medel vid årets början	7 224 141	2 244 845
Likvida medel vid årets slut	3 775 802	7 224 141

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



HSB Brf Rödstjärten i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 1,3% av anskaffningsvärdet.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

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 1 459 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 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

2x

**HSB Brf Rödstjärten i Stockholm**

Noter		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	5 030 076	5 002 740
	Hyror	259 842	251 851
	Bredband	197 400	197 400
	Övriga intäkter	34 130	35 467
	Bruttoomsättning	5 521 448	5 487 458
	Avgifts- och hyresbortfall	684	-4 466
	Hyresförluster	-2	-62
		5 522 130	5 482 930
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	606 835	523 022
	Reparationer	257 942	245 194
	El	206 570	154 657
	Uppvärmning	1 409 137	1 233 671
	Vatten	230 539	220 333
	Sophämtning	145 442	99 370
	Fastighetsförsäkring	63 655	62 180
	Kabel-TV och bredband	246 198	246 151
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	192 588	182 788
	Förvaltningsarvoden	421 193	440 905
	Övriga driftkostnader	30 924	56 271
		3 811 023	3 464 543
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	31 297	43 240
	Administrationskostnader	58 260	247 157
	Extern revision	15 000	15 500
	Konsultkostnader	31 875	22 305
	Medlemsavgifter	49 700	42 320
		186 132	370 522
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	127 498	111 996
	Revisionsarvode	4 000	4 000
	Sociala avgifter	32 102	36 446
		163 600	152 442
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 866	2 256
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	204	205
	Ränteintäkter HSB bunden placering	0	97
	Övriga ränteintäkter	105	155
		2 175	2 713
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	163 817	157 425
	Övriga räntekostnader	211	414
		164 028	157 839

12

**HSB Brf Rödstjärten i Stockholm**

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	40 910 168	40 910 168
Anskaffningsvärde mark	327 745	327 745
Årets investeringar	10 772 737	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 010 650	41 237 913
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-14 753 776	-14 103 665
Årets avskrivningar	-703 975	-650 112
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 457 752	-14 753 776
Utgående bokfört värde	36 552 899	26 484 137
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	67 000 000	67 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	77 000 000	77 000 000
Summa taxeringsvärde	144 000 000	144 000 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	8 639 031	0
Årets investeringar	2 133 706	8 639 031
Omklassificering till byggnad	-10 772 737	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	8 639 031
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	17 878	89 596
	17 878	89 596
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	233 477	225 804
	233 477	225 804
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kassa och bank		
Handkassa	500	160
Nordea plusgiro	75 071	41 557
	75 571	41 717

h

**HSB Brf Rödstjärten i Stockholm****Noter****2021-12-31****2020-12-31****Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SEB	31667496	0,47%	2022-01-28	1 975 000	20 000
Stadshypotek AB	375457	0,41%	2022-06-01	3 315 000	130 000
Stadshypotek AB	375459	0,47%	2023-06-01	4 927 000	130 000
Stadshypotek AB	375460	0,47%	2023-06-01	5 415 000	130 000
Stadshypotek AB	375461	0,41%	2022-06-01	7 048 000	120 000
Stadshypotek AB	394703	0,43%	2022-09-30	10 972 500	110 000
				33 652 500	640 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

30 452 500

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del**10 082 000**

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

35 648 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld

23 570 500

34 210 000

23 570 500**34 210 000****Not 15 Övriga skulder**

Källskatt

0

36 820

0**36 820****Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader

9 042

11 198

Förutbetalda hyror och avgifter

428 603

450 088

Övriga upplupna kostnader

873 045

290 651

1 310 690**751 937**

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

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut



Org Nr: 702001-8540

HSB Brf Rödstjärten i Stockholm

Noter

2021-12-31 2020-12-31

Stockholm, den 18/3-22

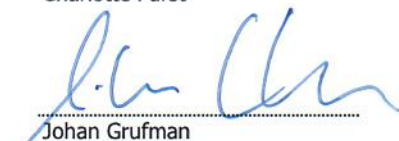

Anders Höglund


Anna Wikström-Eriksson


Charlotte Furst


Christopher Eri Andersson


Emma Grundén

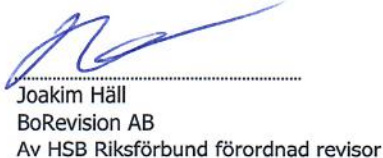

Johan Grufman


Karin Björnström


Malte Sigemalm

Vår revisionsberättelse har 2022-03-21 lämnats beträffande denna årsredovisning


Tommi Teljosuo
Av föreningen vald revisor


Joakim Häll
BoRevision AB
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 2021.

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 2021 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 Revisorers utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor 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.

Revisorers 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, förfälskning, 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 identifierar.

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.

bx

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 Rödstjärten i Stockholm för räkenskapsåret 2021 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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

21/3-2022

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tommi Teljosuo
Av föreningen vald revisor