



HSB BRF RÖDSTJÄRTEN



**ÅRSREDOVISNING SAMT
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
2018**



HSB – där möjligheterna bor

DAGORDNING FÖRENINGSTÄMMA

Datum: 2019-04-23

Kl 19.00

Plats: Föreningens samlingslokal, ingång från parkeringen mot gården baksidan av Manhemsgatan 5-9

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



HSB – där möjligheterna bor

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

Motion 1 ang ny plats för matavfallsinsamling

Motion 2 ang arbetsgrupp för nya möjligheter för fd pannrum

24. föreningsstämmans avslutande

Välkommen!

Styrelsen

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.



Org Nr: 702001-8540

Styrelsen för HSB Brf Rödstjärten i Stockholm

Org.nr: 702001-8540

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

e

ÅRSREDOVISNING 2018

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening Rödstjärten, med org.nr 702001-8540 avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under verksamhetsåret 2018-01-01 – 2018-12-31. Föreningens verksamhetsår är kalenderår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål

Föreningen 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

Föreningens fastigheter

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

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna i Stockholms kommun, Hägersten på

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

I föreningen finns 132 lägenheter som samtliga upplåts med bostadsrätt. Den totala ytan är 8 750 m², varav lägenhetsyta 6 880 m². Bostadsrättsföreningen är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen är ej momsregistrerad.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	60 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	251 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	51 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	333 000

Föreningens lägenheter, lokaler samt parkeringsplatser

Lägenheter

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

Antal lgh	Rum	
8	4	81
8	3	68
96	2	50,5 – 55,0
8	1	40,5
12	1½	35,0 – 36,5

Beträffande uppgift om lägenhetsyta är det redovisat enligt ursprunglig ekonomisk plan

Lokaler

Inom föreningen finns 21 stycken 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.



Styrelse, revisorer och valberedning

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls den 25 april 2018. 23 röstberättigade medlemmar deltog. Styrelsen har haft följande sammansättning, samt funktioner som utsågs vid konstituering den 14 maj 2018.

Funktion/ordinarie	Namn	Mandattid utgår
Ordförande	Malte Sigemalm	2020
Vice Ordförande/	Per-Arne Bergquist	2019
Ekonomiansvarig	Johan Dahlberg	2020
	Charlotte Furst	2020
	Lisa Giambanco	2019
	Johan Grufman	2020
	Karin Björnström	Utses av HSB Stockholms styrelse
Funktion/ersättare		
	Anna Wikström Eriksson	2019
Sekreterare	Gustav Sandlund	2019

I tur att avgå vid kommande ordinarie stämma är ledamöterna, Per-Arne Bergquist, Lisa Giambanco. I jan 2019 avsade sig ledamoten Johan Dahlberg styrelseuppdraget.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Malte Sigemalm, Per-Arne Bergqvist, Johan Dahlberg och Charlotte Furst.

Revisorer

Valda vid föreningsstämman:

Ordinarie	Tommi Teljosuo	tom 2019
Suppleant	Tonya Nygren	tom 2019

Valberedning

Valda vid föreningsstämman:

Lina Lövmö Wallin, sammankallade
Kristina Billow

Konstituerande sammanträde

Den 14 maj 2018 fördelades följande ansvarsområden inom styrelsen, samt ansvarig för uthyrning av föreningslokal och gästlägenhet.

Johan Dahlberg	Budget, Ekonomi, fakturahantering, lån
Johan Grufman	Kontakt mot städbolaget, Matavfallsinsamlingen
Anna Wikström Eriksson	Information
Charlotte Furst	Trädgård, Energibevakning
Lisa Giambanco	Gästlägenheten, samlingslokalen (tillsyn), styrelsekontoret
Johan Grufman	Köhantering, P platser, lokaler, Hobbyrum
Malte Sigemalm	Nyckelhantering

Antagande av nya stadgar för föreningen

Vid den ordinarie föreningsstämman den 25 april 2018, antog stämman förslag till nya stadgar i föreningen, samt vid extra föreningsstämma den 11 juni 2018. Vid den extra föreningsstämman var 10 röstberättigade medlemmar närvarande. De antagna stadgarna är uppdatering av HSB normalstadgar för HSB bostadsrättsförening. Anpassning gjordes av 2011 års stadgar i följande § 11, 12, 17, 21, 22, 27, 31 samt 32. 

Representanter i HSBs fullmäktige (HSB distriktet).

Ordinarie ledamöter

Per-Arne Bergqvist
Lisa Giambanco

Föreningsstämma samt sammanträden

Ordinarie föreningsstämma genomfördes den 25 april med 23 röstberättigade medlemmar. Extra föreningsstämma genomfördes den 11 juni 2018 med 10 röstberättigade medlemmar. Stadgarna registrerades den 3 okt 2018 hos Bolagsverket.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda möten, konstituerande möte inräknat. Pernilla Wiik, HSB förvaltare, har medverkat vid 4 styrelsemöten, samt vid fastighetsbesiktning för underhållsplanen. Pernilla Wiik har även varit styrelsen behjälplig vid upphandlingar, beställningar mm

Anställda inom föreningen

Föreningen har ingen egen anställd personal.

Arvoden, löner och avgifter

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

Föreningens avgifter

Lägenheter/ P platser

Avgiften för lägenheter höjdes med 3% Avgift för p-platser har varit oförändrade under året.

Fastigheternas förvaltning och skötsel

Administrativ förvaltning

Den administrativa förvaltningen har skötts av HSB Förvaltning. Förvaltaren från HSB Stockholm har varit Pernilla Wiik. Föreningen utökade 2013, det administrativa avtalet med HSB Stockholm och även tecknat avtal för uppföljning av energiförbrukningen, för att på detta sätt få relevant förbrukningsstatistik. Vi har även avtal med HSB Stockholm om digitalisering av fastighetens ritningar.

Fastighetsskötsel

Föreningen har fastighetsskötselavtal samt löpande markskötsel och snörenhållning via Energibevakning AB.

Fastighetsstädning

Städningen har skötts av firman NSF AB tom 1 okt då nytt avtal med Nova Städ trädde i kraft

Fastighetsförsäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Underhållsbesiktning

Den 27 aug 2018 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 från 1 sep 2018
SNF Ståd AB	Fastighetsstädning tom 30 okt
Energibevakning	Fastighetsskötsel
Energibevakning	Markskötsel tom 31 aug 2018
ComHem	TV
Bredbandsbolaget	Data, telefoni mm
Liselott Lööf AB	Hushållsavfall
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring
AT Installationer	Kommunikation
IL Recycling	Pappersåtervinning
Stokab	Fiber kabel
Fortum Värme	Fjärrvärme
Fortum	Elleverans

Föreningsfrågor - medlemsaktiviteter

Föreningens medlemsantal	1/1 2018	174
	31/12 2018	176

Rutiner för andrahandsuthyrning, Pantförskrivningar, p platser 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 nya rutiner har införts:

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

Parkeringsplatser samt uthyrning av lokal

HSB Rödstjärten har avtal med HSB Stockholm om köhantering/upsägning/ 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, har nyttjats flitigt under året. Uthyrningsgraden är hög. Gästlägenheten hyrdes ut under 261 dygn 2018.

Kontakt med föreningen

Föreningens medlemmar kommer i kontakt med styrelsen och andra funktioner i föreningen via nedan

e

mailadresser. 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:

12 överlåtelse har skett under året

Andrahandsuthyrningar:

Sju andrahandsuthyrningar har beviljats, samt några som har förlängd sin uthyrningsperiod.

Parkeringsplatser:

2 nya kontrakt har tecknats under verksamhetsåret för parkeringsplatser.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har vid 3 tillfällen medlemsinformation delats ut. Information finns även på föreningens hemsida.

Föreningen A-Ö

En uppdatering har gjorts av tidigare informationsmaterial om föreningen. Den uppdaterade informationen har delats till samtliga lägenheter.

Föreningens stadgar

En speciell tryckt folder med de nya

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

Medlemsaktiviteter

Trädgårdsdagar

Vår och höststädning har föreningens medlemmar inbjudits till den 5 maj samt 13 okt. I samband med dessa tillfällen har grovcontainer ställts upp för att medlemmar ska ha tillfälle att slänga grovavfall.

Julmingel med budgetinformation

Den 5 december inbjöds till medlemsinformation om föreningens budget för 2019 samt övrig information om planerade aktiviteter inom föreningen kommande året. Ett 10 tal medlemmar kom till detta evenemang.

Insamling av komposterbart matavfall

Sedan hösten 2013 finns möjlighet för medlemmar att samla ihop matavfall för kompostering. Kärll finns uppställda vid Manhemsgatan 3 (gaveln). Det är över 50 hushåll som komposterar. Styrelsens ambition är att fler ansluter sig och börjar slänga komposterbart matavfall. Matavfallspåsar finns att hämta i respektive tvättstuga.



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret.

Avgifter, hyror, övrigt

Avgiftshöjning har skett med 3% för lägenheterna under räkenskapsåret. För 2019 kommer höjning att ske från kvartal 2 med 3 % samt för parkeringsplatser med 75 kr/månad till 375 kr/ månad. Avgifterna kommer att höjas löpande med viss procent de kommande fem åren för att fondera upp pengar för bl a kommande fasadrenovering, Vapengatan 3-11.

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 anspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. 2009 digitaliserades föreningens underhållsplan.

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. Vapengatan 3-11 planeras att fasadrenoveras inom de närmaste fem åren.

Laddstolpar för elfordon

Styrelsen har ansökt och fått bidrag från Naturvårdsverket för uppförande av två laddstolpar med fyra elladdare för elfordon. Laddstolparna kommer att placeras vid parkeringsplatserna 1 – 4 på parkeringen vid Manhemsgatan. Ingen ny parkeringskö för medlemmar som har eller kommer att skaffa sig elfordon upprättas. Medlemmar som idag har p plats kommer i första hand att få tillgång i dt fall de skaffar elfordon. De p plats innehavare som innehar p plats 1 – 4 erbjuds den p plats som medlem lämnar för att få elladdplats. Det blir ett byte av p plats.

Satsning på våra grönytor

Styrelsen har anlitat HSB Stockholm, Mark&Trädgård för att vara behjälpliga med upprustning av våra gemensamma grönytor. En flerårsplan har tagits fram för genomförande av upprustning. I planen ingår ett 50 tal olika objekt som styrelsen kommer att ha som underlag för budgetering av insatser för vår gemensamma trädgård.

Energiåtgärder

Styrelsen har haft möte med HSB drift och energigrupp med anledning av att få ner energiförbrukningen. Åtgärder har föreslagits från dem bl a sätta in nytt system för mätning och reglering av lägenheternas värme, åtgärder för att minska värmen i trapphus etc. Styrelsen kommer beställa energideklaration under 2019 och i samband med detta kommer förslag på åtgärder att förslås. Styrelsen avvaktar med energiåtgärder tills vi erhållit nya energideklarationer för fastigheterna.

Energideklaration

Styrelsen har fattat beslut om att ta in anbud på upprättande av energideklaration under 2019.



Tidigare åtgärder samt genomförda åtgärder 2018		
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 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 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
Planerade åtgärder b l a efter förvaltningsplan		
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
2020-2021	Fasadrenovering	Vapengatan 3 -11
2021	OVK	Obligatorisk Ventilationskontroll
2019-2020	Stamspolning	
2020	Byte termostatventiler	

Årets fastighetsunderhåll m.m

Fasadrenovering

Fasadrenovering slutfördes under 2018 av fastigheterna Hägerstensvägen 146 – 156. Entreprenör var Tresson AB. Uppföljning av fasadrenoveringen skedde under april 2018.

Badrum

Sedan 2013 har brf Rödstarten haft problem med uppkomna vattenskadorna 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. Föreningen begär in kvalitetsdokument från de medlemmar som renoverat badrummen. Under hösten 2015, och våren 2016 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 tvåårsintervaller, 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 kvalitetsintyg på utfört arbete, vilket tillhandahålls via entreprenören

Trapphusbelysning

Innevarande år byttes trapphusarmaturen ut till närvarostyrning,

Trapphusmålning

Trapphusmålning påbörjades på Vapengatan 11 under dec 2018. Trapphusmålning för samtliga fastigheter beräknas vara klar under våren 2019. Förutom trapphusmålning kommer även cykelkällare att målas om på Vapengatan 3 samt källargångar vid angränsande utrymmen, samt ommålning av cykelkällare Manhemsgatan 5. Ommålning av cykelkällare sker under våren 2019.

Byte av staket Hägerstensvägen

Det gamla trådstaketet mot Hägerstensvägen har bytts ut mot ett nytt staket i järn.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat är positivt och uppgår till kr 214 911 kr (- 497 664 kr). Avsättning till yttre fond görs årligen.

Kostnaderna för drift och underhåll är högre än föregående år, och uppgår till 3 420 638 kr (3 249 618) Föreningens likvida medel är per den 31 dec 2018, 2 220 220 kr

Föreningens intäkter

Föreningens intäkter uppgår till 5 185 545 tkr (5 062 727)

Skulder till kreditinstitut

Föreningens skulder till kreditinstitut uppgår till 24 270 000 tkr

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgifter bostäder kr/m2	681	665	665	665	665
Totala intäkter kr/kvm	710	693	699	692	696
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	187	168	126	122	116
Belåning kr/kvm bostadsyta	3 326	3 399	2 334	2374	2492
Räntekänslighet	5 %	5%	4%	4%	4%
Drift och underhåll kr/kvm	469	445	501	506	485
Energikostnad kr/kvm	222	228	230	211	208
Övriga Nyckeltal					
Nettoomsättning	5 183	5 057	5 099	5 048	5 079
Resultat efter finansiella poster	215	-498	310	281	187
Soliditet %	16%	15%	21%	21%	20%

Årsavgift

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

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea



Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Uträkning av detta se tabell nedan

Belåning kr/kvm bostadsyta

Belåningen fördelas på kvm-yta för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För enskilt bostadsrätt utgår det från 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.

Drift och underhåll

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

Energikostnad

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter bo- och lokalarea för varje räkenskapsår.

Föreningens sparande till framtida underhåll och investeringar

Tabell nedan visar 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	5 183 132
Rörelsekostnader	- 4 833 838
Finansiella poster	- 134 382
Årets resultat	214 911
Planerat underhåll	432 658
Avskrivningar	713 211
Årets sparande	1 360 780
Årets sparande per kvm total yta	187

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgift	Yttre underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets igång	142 144	461 481	3 771 599	645 437	- 497 664
Reservering till fond 2018			106 000	- 106 000	
Ianspråktagande av fond 2018			- 432 658	432 658	
Balanseras i ny räkning				- 497 664	497 664
Årets resultat					214 911
Belopp vid årets slut	142 144	461 481	3 444 941	483 431	214 911

Resultatdisposition**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	156 773
Årets resultat	214 911
Reservering till underhållsfond	-106 000
I anspråkstagande av underhållsfond	432 658
Summa till stämmans förfogande	698 342

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning 698 342

e

**HSB Brf Rödstjärten i Stockholm**

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 183 132	5 056 525
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 420 638	-3 249 618
Övriga externa kostnader	Not 3	-114 890	-257 170
Planerat underhåll		-432 658	-1 000 877
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-152 442	-150 798
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-713 211	-719 206
Summa rörelsekostnader		-4 833 838	-5 377 669
Rörelseresultat		349 294	-321 144
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 226	2 358
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-135 608	-178 878
Summa finansiella poster		-134 382	-176 520
Årets resultat		214 911	-497 664

e

**HSB Brf Rödstjärten i Stockholm**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	27 793 727	27 923 636
Inventarier och maskiner	Not 8	0	47 239
		<u>27 793 727</u>	<u>27 970 875</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>27 794 227</u>	<u>27 971 375</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		25	11 295
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 515 715	1 619 312
Placeringskonto HSB Stockholm		503 773	503 270
Övriga fordringar	Not 10	19 039	20 459
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	227 377	151 497
		<u>2 265 929</u>	<u>2 305 833</u>
Kassa och bank	Not 12	200 732	159 882
Summa omsättningstillgångar		<u>2 466 661</u>	<u>2 465 715</u>
Summa tillgångar		<u>30 260 888</u>	<u>30 437 090</u>

**HSB Brf Rödstjärten i Stockholm****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

142 144

142 144

Upplåtelseavgifter

461 481

461 481

Yttre underhållsfond

3 444 941

3 771 599

4 048 566

4 375 224

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

483 431

654 437

Årets resultat

214 911

-497 664

698 342

156 773

Summa eget kapital

4 746 908

4 531 997

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

23 732 500

24 260 000

23 732 500

24 260 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

537 500

540 000

Leverantörsskulder

457 965

216 310

Skatteskulder

1 484

0

Fond för inre underhåll

72 399

72 399

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

712 132

816 384

1 781 480

1 645 093

Summa skulder

25 513 980

25 905 093

Summa eget kapital och skulder**30 260 888****30 437 090**

**HSB Brf Rödstjärten i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	214 911	-497 664
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	713 211	719 206
Kassaflöde från löpande verksamhet	928 122	221 542
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-63 189	38 791
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	138 887	-35 920
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 003 820	224 413
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-536 063	-9 493 322
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-536 063	-9 493 322
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-530 000	8 742 504
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-530 000	8 742 504
Årets kassaflöde	-62 243	-526 405
Likvida medel vid årets början	2 282 464	2 808 868
Likvida medel vid årets slut	2 220 220	2 282 464

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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,63 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 9 % på anskaffningskostnaden.

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 1 337 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga 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 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**HSB Brf Rödstjärten i Stockholm**

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	4 682 530	4 578 228
	Hyrer	232 498	190 599
	Bredband	202 150	203 200
	Övriga intäkter	68 367	90 700
	Bruttoomsättning	5 185 545	5 062 727
	Avgifts- och hyresbortfall	-2 350	-6 202
	Hyresförluster	-63	0
		5 183 132	5 056 525
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	435 821	401 977
	Reparationer	336 056	134 823
	El	153 847	151 927
	Uppvärmning	1 323 328	1 307 795
	Vatten	145 345	207 283
	Sophämtning	110 471	104 581
	Fastighetsförsäkring	58 457	47 314
	Kabel-TV och bredband	234 125	258 003
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	182 324	179 420
	Förvaltningsarvoden	390 344	409 903
	Övriga driftkostnader	50 520	46 592
		3 420 638	3 249 618
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	27 522	37 061
	Administrationskostnader	32 260	121 364
	Extern revision	12 788	13 425
	Konsultkostnader	0	43 000
	Medlemsavgifter	42 320	42 320
		114 890	257 170
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	111 996	110 745
	Revisionsarvode	4 000	4 000
	Sociala avgifter	36 446	36 053
		152 442	150 798
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	528	1 376
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	503	503
	Ränteintäkter skattekonto	0	8
	Övriga ränteintäkter	194	471
		1 226	2 358
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	135 205	178 878
	Övriga räntekostnader	403	0
		135 608	178 878

D



HSB Brf Rödstarten i Stockholm

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	40 374 105	30 760 416
Anskaffningsvärde mark	327 745	327 745
Årets investeringar	536 063	9 613 689
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 237 913	40 701 850
Ingående avskrivningar	-12 778 214	-12 113 148
Årets avskrivningar	-665 972	-665 066
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 444 186	-12 778 214
Utgående bokfört värde	27 793 727	27 923 636
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	60 000 000	60 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	251 000	251 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	51 000 000	51 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	333 000	333 000
Summa taxeringsvärde	111 584 000	111 584 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	552 980	552 980
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	552 980	552 980
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-505 741	-451 601
Årets avskrivningar	-47 239	-54 140
Utgående ackumulerade avskrivningar	-552 980	-505 741
Bokfört värde	0	47 239
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	19 039	19 039
Skattefordran	0	1 420
	19 039	20 459
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	227 377	151 497
	227 377	151 497

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

e

**HSB Brf Rödstjärten i Stockholm**

Noter		2018-12-31	2017-12-31
Not 12	Kassa och bank		
	Handkassa	4 420	6 533
	Nordea plusgiro	196 312	153 349
		200 732	159 882

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	31667496	0,99%	2019-11-28	2 035 000	20 000
Stadshypotek	103511	0,50%	2019-06-03	7 408 000	127 500
Stadshypotek	103512	0,50%	2019-06-03	5 317 000	130 000
Stadshypotek	103513	0,50%	2019-06-03	5 805 000	130 000
Stadshypotek	103514	0,50%	2019-06-03	3 705 000	130 000
				24 270 000	537 500

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 23 732 500

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 21 582 500

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 25 070 000 25 070 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld 537 500 540 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	10 245	10 470
Förutbetalda hyror och avgifter	402 935	389 279
Övriga upplupna kostnader	298 952	416 635
	712 132	816 384

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

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut



HSB Brf Rödstjärten i Stockholm

Noter

2018-12-31 2017-12-31

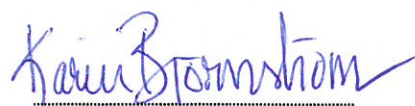
Stockholm, den 20 feb 2019



Charlotte Furst



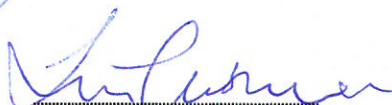
Johan Grufman



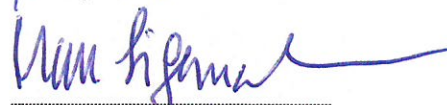
Karin Björnström



Lars Johan Dahlberg



Lisa Giambanco

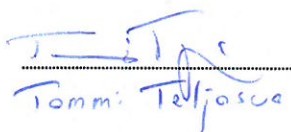


Malte Sigemalm

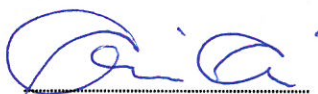


Per Arne Bergqvist

Vår revisionsberättelse har 20 - 3 - 19 lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor



Adnin Ali

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rödstarten i Stockholm för räkenskapsåret 2018.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.

Upplysning av särskild betydelse

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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.

Revisor 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 Rödskjarten i Stockholm för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

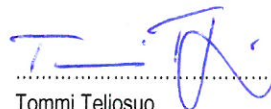
Stockholm den 20/3 - 2019



Adnin Ali

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Tommi Teljosuo

Av föreningen vald revisor