



**HSB BRF RÖDSTJÄRTEN**



**ÅRSREDOVISNING SAMT  
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE  
2019**

## **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 2019

Styrelsen för HSB: s bostadsrättsförening Rödstjärten, med org.nr 702001-8540 avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under verksamhetsåret 2019-01-01 – 2019-12-31. 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, Hägerstenvägen 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
- Hägerstenvägen 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 m<sup>2</sup>, varav lägenhetsyta 6 880 m<sup>2</sup>.

Bostadsrättsföreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är ej momsregistrerad.

### Taxeringsvärde

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



## Föreningens lägenheter, lokaler samt parkeringsplatser

### Lägenheter

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

Antal lgh	Rum	
8	4	81
8	3	68
2	96	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
<b>Summa</b>	<b>295</b>	<b>Summa</b>	<b>12</b>	<b>Summa</b>	<b>109</b>

### 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 23 april 2019. 19 medlemmar närvarade, varav 18 med rösträtt. Styrelsen har haft följande sammansättning, samt funktioner som utsågs vid konstituering den 6 maj 2019. Vid föreningsstämman beslutades att styrelsen enbart består av ordinarie ledamöter.

<b>Funktion/ordinarie</b>	<b>Namn</b>	<b>Mandattid utgår</b>
<b>Ordförande</b>	Malte Sigemalm	2020
<b>Vice Ordförande/ Sekreterare</b>	Per-Arne Bergquist	2021
	Sunni Rahman	2020
	Charlotte Fürst	2020
	Lisa Giambanco	2021
	Johan Grufman	2020
	Anna Wikström Eriksson	2021
	Gustav Sandlund	2021
	Karin Björnström	Utses av HSB Stockholms styrelse

I tur att avgå vid kommande ordinarie stämma är ledamöterna, Malte Sigemalm, Sunni Rahman, Charlotte Fürst samt Johan Grufman.

### Firmatecknare

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

### Revisorer

#### Valda vid föreningsstämman:

Ordinarie	Tommi Teljosuo	tom 2020
Suppleant	Tonya Nygren	tom 2020

### Valberedning

#### Valda vid föreningsstämman:

Lina Lövmö Wallin, Kristina Billow	sammankallade
---------------------------------------	---------------

### Konstituerande sammanträde

Den 6 maj 2019 fördelades följande ansvarsområden inom styrelsen, samt ansvarig för uthyrning av föreningslokal och gästlägenhet.

Malte Sigemalm	Ordförande budget, ekonomi, fakturahantering, lån, Nyckelhantering
Per-Arne Bergquist	Vice Ordförande Trädgård
Gustav Sandlund	Ansvarig för bokning gästlägenheten, budget, ekonomi, fakturahantering, lån
Johan Grufman	Ansvarig för bokning samlingslokal Kontakt mot städbolaget, Matavfallsinsamlingen, hobbyrum
Anna Wikström Eriksson	Information
Charlotte Fürst	Trädgård, Energibevakning
Lisa Giambanco	Ansvarig för gästlägenheten, samlingslokalen (tillsyn), styrelsekontoret
Sunni Rahman	Sekreterare



## Representanter i HSBs fullmäktige (HSB distriktet).

**Ordinarie ledamöter** Per-Arne Bergqvist  
Lisa Giambanco

## Föreningsstämma samt sammanträden

Ordinarie föreningsstämma genomfördes den 23 april med 19 medlemmar varav 18 med rösträtt. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 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 och deltagit vid fyra styrelsesammanträden samt vid fastighetsbesiktning under hösten 2019.

## Anställda

Föreningen har ingen anställd personal.

## Arvoden, löner och avgifter

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

## Föreningens avgifter

### Lägenheter/ P platser

Avgiften för lägenheter höjdes med 3% från kvartal 2, 2019, Avgift för p-platser har varit oförändrade under året. För p-plats med laddfunktion utgår särskilt avgift.

## 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 tecknat med Energibevakning AB.

### Fastighetsstädning

Städningen har skötts av firman Nova Städ

### Fastighetsförsäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

### Underhållsbesiktning

I aug 2019 genomfördes fastighetsbesiktning utifrån föreningens underhållsplan. I samband med underhållsbesiktningen upprättades en rapport från besiktningen. Rapporten sammanställdes av föreningens förvaltare från HSB Stockholm. Rapporten har behandlats av föreningens styrelse.



## Föreningens avtal med entreprenörer

HSB Stockholm	Administrativ samt Ekonomisk förvaltning
HSB Stockholm Mark&Trädgård	Markskötsel
Nova 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

## Föreningsfrågor - medlemsaktiviteter

Föreningens medlemsantal	1/1 2019	176
	31/12 2019	177

## 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](mailto:servicecenter.stockholm@hsb.se)

Följande rutiner gäller:

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

## Parkeringsplatser samt uthyrning av lokal

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

## Panthantering

Registrering av panter ombesörjs av HSB Stockholm.

## Andrahandsuthyrningar

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

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



## Gästlägenheten och samlingslokalen

Gästlägenheten, som hyrs ut för 200 kr/natten, har nyttjats flitig under året. Uthyrningsgraden är hög. Gästlägenheten hyrdes ut under 239 dygn 2019.

## 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](mailto:helpme@energibevakning.com). Under verksamhetsåret har c:a 90 ärenden registrerats hos Energibevakning, många medlemmar har även kontaktat fastighetsskötsel med brev via föreningens brevlåda Manhemsgatan 7 nb.

## Överlåtelser och andrahandsavtal

### Lägenheter:

21 unika överlåtelser har skett under året

### Andrahandsuthyrningar:

6 pågående andrahandsuthyrningar den 31 dec 2019

### Parkeringsplatser:

3 nya kontrakt har tecknats under verksamhetsåret för parkeringsplatser.

## Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har medlemsinformation delats ut vid 4 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/rodstjarnten](http://www.hsb.se/stockholm/rodstjarnten). På hemsidan finns aktuell information om föreningen.

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

## Facebook

Föreningen har sedan 2017 Facebook som en sluten grupp enbart för föreningens medlemmar. Sök efter "Rödstjärten BRF" så hittar du gruppen! Information om föreningen hittar du på vår hemsida <https://www.hsb.se/stockholm/brf/rodstjarnten/> I dagsläget har Facebookgruppen 103 medlemmar.





## Medlemsaktiviteter

### Trädgårdsdagar

Vår och höststädning har föreningens medlemmar inbjudits till den 4 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 3 december inbjöds till medlemsinformation om föreningens budget för 2020 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). Nytt matavfallskärl är utplacerat feb 2019, vid sopskåpen Hägerstenvägen 156.. Matavfallspåsar finns att hämta i respektive tvättstuga.

### Uppföljning av motioner inkomna till 2019 års föreningsstämma

#### Motion 1 ang ytterligare ställe att slänga matavfall på

Föreningsstämman beslutade i enlighet med styrelsens utlåtande att motionen besvaras med att styrelsen ska se över lokalisering samt lämpliga transportvägar för en ev. ny anläggning.

#### Styrelsens uppföljnings åtgärder:

Styrelsen har fattat beslut att beställa ett nytt enkelt insamlingskärl som ställs ut det vid avfallsstationen vid Hägerstenvägen 156. Sattes ut feb 2020.

#### Motion 2 ang tillsättande av grupp beträffande verksamhet i fd pannrum.

Föreningsstämman beslutade i enlighet med styrelsens utlåtande att bifalla motionen i dess avseende att motionären tar initiativ till bildande av arbetsgrupp för verksamhetsinriktning i det fd pannrummet, samt att i övrigt anse motionen besvarad.

#### Styrelsens uppföljningsåtgärder:

Inga

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut.

### Avgifter, hyror, övrigt

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

### Fastigheternas tekniska status

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

Byte av el-, vatten- och avloppsstammar skedde 1995. Omfattande underhållsarbeten av fasaderna för fastigheterna på Vapengatan och Hägerstenvägen genomfördes under 2009, likaså fullständig renovering av fasad för fastigheten på Manhemsgatan. Samtliga tak med underlag byttes ut under 2010. Under 2017 genomfördes fasadrenovering Hägerstenvägen 146 – 156. Vapengatan 3-11 kommer att fasadrenoveras under 2020.

### Fasadrenovering

Beslut har tagits om att fasadrenovering påbörjas under 2020. Upphandling av konsulter samt framtagande av underlag för anbudshandlingar pågår. Preliminär start blir under tidig höst 2020. I samband med fasadrenoveringen läggs även in ombyggnadsåtgärder av föreningens fd pannrum.

### **Laddstolpar för elfordon**

Styrelsen har ansökt och fått bidrag från Naturvårdsverket för uppförande av två laddstolpar med fyra elladdare för elfordon. Naturvårdsverkets bidrag som beslutats om uppgår till 50% av investeringskostnaden. Föreningens bidrag från Naturvårdsverket uppgår till 30 000 kr

Laddstolparna är placerade vid parkeringsplatserna 1 – 4 på parkeringen vid Manhemsgatan. Ingen ny parkerings kö 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 det 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 avtal med HSB Stockholm, Mark&Trädgård för att vara behjälpliga med upprustning av och skötsel 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.

#### **Under året har**

- två nya träd har planterats
- plantering av nya växter
- stensättning under balkonger på Hägerstensvägen 146 samt 152,
- ny stenläggning vid sopstationerna Hägerstensvägen
- rosenhäck planterad på insidan av staketet Hägerstensvägen 146 - 156
- nya buskar har planterats på gården

I satsningen på den gemensamma gården har skötseln av gården varit en prioriterad fråga. Upprustning av buskar, planteringar kommer att ske på Vapengatan 3-11 efter genomförd fasadrenovering.

### **Ommålning av kvarvarande gemensamhetsytor**

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

### **Energideklaration**

Under hösten 2019 påbörjades arbetet med att ta fram ny energideklaration för föreningen. Energideklarationen är klar och kommer vara registrerad på Boverket under januari månad 2020. I anslutning till energideklarationen får föreningen en del åtgärdsförslag beträffande energibesparande åtgärder. Fastigheternas energiförbrukning kommer att informeras om i trapphusen.

### **Försäljning av råvind**

Innehavare av lgh 60 Hägerstensvägen 150 har förvärvat tidigare torkvindsutrymme ovanför lägenheten och byggt om till del av lägenheten. Arbetet beräknas vara färdigt under januari 2020.

### **Riktlinjer för reparation/ombyggnad av lägenhet**

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

### **Upprustning av samlingslokalen**

Beslut är fattat om upprustning av föreningens samlingslokal. Upprustningen innebär ombyggnation av toalett samt ommålning av lokalen. Arbetet beräknas påbörjas under våren 2020.



## Tidigare åtgärder samt genomförda åtgärder 2019

År	Byggnadsdel	Åtgärd
1995	Stamrenovering	
2006	Fönster Fönsterkarmar	Ommålning
	Fönster Hägerstensvägen	Bulldämpning
2007	Värmesystem	Injustering, byte ventiler på radioatorer samt monteringen nya termostater
2009	Fasader Vapengatan samt Hägerstensvägen	Underhållsarbete
	Fasader Manhemsgatan	
2010	Tak	Fullständig renovering
	Tvättstugor	Samtliga tak samt underlag utbyttes
2013	Badrum i lägenheter	Utbyte av viss del av maskinparken
		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,
		Samtliga trapphus inom föreningen
2018	Ommålning av trapphus	
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

## Planerade åtgärder 2020 b i a efter förvaltningsplan

2020	Fasadrenovering	Vapengatan 3 -11
2021	OVK	Obligatorisk Ventilationskontroll
2020	Stamspolning	
2020-2022	Energiåtgärder	Byte termostatventiler
2020	Samlingslokalen	Ommålning upprustning samlingslokalen
2020	Samlingslokalen	Upprustning toalett

## Årets fastighetsunderhåll m.m

### Badrum

Sedan 2013 har brf Rödstarten 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. Föreningen begär in kvalitetsdokument från de medlemmar som renoverat badrummen. Under 2015, 2016 och 2018 har besiktning utförts av de badrum som inte uppvisade några skador vid de tidigare fuktmätningarna

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

## Trapphusmålning

Trapphusmålning påbörjades på Vapengatan 11 under dec 2018. Trapphusmålningen för samtliga fastigheter var klar under våren 2019. Förutom trapphusmålning ommålades cykelrum på Vapengatan 3 samt källargångar vid angränsande utrymmen, samt ommålning av cykelkällare Manhemsgatan 5. Ommålning av cykelkällare var färdigt våren 2019.

## Föreningens ekonomi

**Årets resultat** Årets resultat är negativt och uppgår till kr – 349 717 kr (214 911kr). Avsättning till yttre fond görs årligen.

Kostnaderna för drift och underhåll är lite högre än föregående år, och uppgår till 3 489 821 kr (3 420 638 kr)

Föreningens likvida medel är per den 31 dec 2019, 2 244 855 tkr (2 220 220 tkr)

## Föreningens intäkter

Föreningens intäkter uppgår till 5 327 506 tkr (5 183 132 tkr)

## Skulder till kreditinstitut

Föreningens skulder till kreditinstitut uppgår till 23 740 000 tkr (24 270 000 tkr)

## FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgifter bostäder kr/m <sup>2</sup>	701	681	665	665	665	665
Totala intäkter kr/kvm	730	710	693	699	692	696
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	197	187	168	126	122	116
Belåning kr/kvm bostadsyta	3253	3 326	3 399	2 334	2374	2492
Räntekänslighet	5%	5 %	5%	4%	4%	4%
Drift och underhåll kr/kvm	478	469	445	501	506	485
Energikostnad kr/kvm	231	222	228	230	211	208
<b>Övriga Nyckeltal</b>						
Nettoomsättning	5 328	5 183	5 057	5 099	5 048	5 079
Resultat efter finansiella poster	-350	215	-498	310	281	187
Soliditet %	16%	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 lokalrea.

## Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm

Nyckeltalet kan jämföras md 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	5 327 506
Rörelsekostnader	- 5 553 745
Finansiella poster	- 123 478
<b>Årets resultat</b>	<b>- 349 717</b>

Planerat underhåll	1 127 863
Avskrivningar	659 479
<b>Årets sparande</b>	<b>1 437 625</b>

**Årets sparande per kvm total yta** 197

### Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgift	Yttre underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets igång	142 144	461 481	3 444 941	483 431	214 911
Reservering till fond 2019			122 000	- 122 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-1 127 863	1 127 863	
Balanseras i ny räkning				214 911	-214 911
Upplåtelse lägenhet	493	374 507			
Årets resultat					-349 717
Belopp vid årets slut	142 637	835 988	2 439 078	1 704 205	-349 717

### Resultatdisposition

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	698 342
Årets resultat	- 349 717
Reservering till underhållsfond	-122 000
I anspråkstagande av underhållsfond	1 127 863
Summa till stämmans förfogande	1 354 488

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning 1 354 488



Org Nr: 702001-8540

# Styrelsen för HSB Brf Rödstjärten i Stockholm

Org.nr: 702001-8540

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31<sub>e</sub>

**HSB Brf Rödstjärten i Stockholm**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	5 327 506	5 183 132
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-3 489 821	-3 420 638
Övriga externa kostnader	Not 3	-122 541	-114 890
Planerat underhåll		-1 127 863	-432 658
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-154 041	-152 442
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-659 479	-713 211
Summa rörelsekostnader		<u>-5 553 745</u>	<u>-4 833 838</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-226 239</b>	<b>349 294</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 207	1 226
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-125 685	-135 608
Summa finansiella poster		<u>-123 478</u>	<u>-134 382</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-349 717</b>	<b>214 911</b>

**HSB Brf Rödstarten i Stockholm****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 27 134 249 27 793 727

Inventarier och maskiner

Not 8 0 0

27 134 249 27 793 727*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

27 134 749 27 794 227**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

2 384 25

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 801 103 1 515 715

Placeringskonto HSB Stockholm

204 101 503 773

Övriga fordringar

Not 10 19 039 19 039

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 233 287 227 377

2 259 913 2 265 929

Kortfristiga placeringar

Not 12 200 000 0

Kassa och bank

Not 13 39 641 200 732

Summa omsättningstillgångar

2 499 555 2 466 661**Summa tillgångar****29 634 303** **30 260 888**





T

**HSB Brf Rödstjärten i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	142 637	142 144
Upplåtelseavgifter	835 988	461 481
Yttre underhållsfond	2 439 078	3 444 941
	<u>3 417 703</u>	<u>4 048 566</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 704 205	483 431
Årets resultat	-349 717	214 911
	<u>1 354 488</u>	<u>698 342</u>
Summa eget kapital	<u>4 772 191</u>	<u>4 746 908</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>23 210 000</u>	<u>23 732 500</u>
	23 210 000	23 732 500
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 530 000	537 500
Leverantörsskulder	302 616	457 965
Skatteskulder	6 764	1 484
Fond för inre underhåll	71 965	72 399
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>740 767</u>	<u>712 132</u>
	1 652 112	1 781 480
Summa skulder	24 862 112	25 513 980
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>29 634 303</u></b>	<b><u>30 260 888</u></b>

e

**HSB Brf Rödstjärten i Stockholm**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-349 717	214 911
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	659 479	713 211
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>309 762</u>	<u>928 122</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 269	-63 189
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-121 868	138 887
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>179 625</u>	<u>1 003 820</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-536 063
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-536 063</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-530 000	-530 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	375 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-155 000</u>	<u>-530 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>24 625</b>	<b>-62 243</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 220 220</b>	<b>2 282 464</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 244 845</b>	<b>2 220 220</b>

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 BFNAR 2012:1(K3).  
Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

#### Avskrivning fastighet

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,61 % av anskaffningsvärdet.

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

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

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar

**HSB Brf Rödstjärten i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	4 821 705	4 682 530
Hyrer	253 620	232 498
Bredband	193 275	202 150
Övriga intäkter	59 722	68 367
Bruttoomsättning	<u>5 328 322</u>	<u>5 185 545</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-816	-2 350
Hyresförluster	0	-63
	<b>5 327 506</b>	<b>5 183 132</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	502 755	435 821
Reparationer	257 627	336 056
El	160 870	153 847
Uppvärmning	1 301 431	1 323 328
Vatten	225 137	145 345
Sophämtning	99 767	110 471
Fastighetsförsäkring	59 929	58 457
Kabel-TV och bredband	245 673	234 125
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	187 604	182 324
Förvaltningsarvoden	407 518	390 344
Övriga driftkostnader	41 510	50 520
	<u>3 489 821</u>	<u>3 420 638</u>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	25 165	27 522
Administrationskostnader	41 943	32 260
Extern revision	13 113	12 788
Medlemsavgifter	42 320	42 320
	<u>122 541</u>	<u>114 890</u>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	113 213	111 996
Revisionsarvode	4 000	4 000
Sociala avgifter	36 828	36 446
	<u>154 041</u>	<u>152 442</u>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	481	528
Ränteintäkter HSB placeringskonto	328	503
Ränteintäkter HSB bunden placering	1 103	0
Övriga ränteintäkter	295	194
	<u>2 207</u>	<u>1 226</u>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	125 685	135 205
Övriga räntekostnader	0	403
	<u>125 685</u>	<u>135 608</u>



## HSB Brf Rödstjärten i Stockholm

Noter	2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	40 910 168	40 374 105
Anskaffningsvärde mark	327 745	327 745
Årets investeringar	0	536 063
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>41 237 913</b>	<b>41 237 913</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-13 444 186	-12 778 214
Årets avskrivningar	-659 479	-665 972
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-14 103 665</b>	<b>-13 444 186</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>27 134 249</b>	<b>27 793 727</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	67 000 000	60 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	251 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	77 000 000	51 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	333 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>144 000 000</b>	<b>111 584 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	552 980	552 980
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>552 980</b>	<b>552 980</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-552 980	-505 741
Årets avskrivningar	0	-47 239
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-552 980</b>	<b>-552 980</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	19 039	19 039
	<b>19 039</b>	<b>19 039</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	232 184	227 377
Upplupna intäkter	1 103	0
	<b>233 287</b>	<b>227 377</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	200 000	0
	<b>200 000</b>	<b>0</b>
<b>Not 13 Kassa och bank</b>		
Handkassa	250	4 420
Nordea plusgiro	39 391	196 312



11

**HSB Brf Rödstjärten i Stockholm****Noter** **2019-12-31** **2018-12-31****Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	31667496	0,80%	2019-12-18	2 015 000	20 000
Stadshypotek	185105	0,51%	2020-06-03	7 288 000	120 000
Stadshypotek	185106	0,51%	2020-06-03	5 187 000	130 000
Stadshypotek	185107	0,51%	2020-06-03	5 675 000	130 000
Stadshypotek	185108	0,51%	2020-06-03	3 575 000	130 000
				<b>23 740 000</b>	<b>530 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 23 210 000Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 21 090 000**Ställda säkerheter**Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 25 070 000 25 070 000**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	dag	Belopp	amortering
Kortfristig del av långfristig skuld				530 000	537 500

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	9 150	10 245
Förutbetalda hyror och avgifter	433 096	402 935
Övriga upplupna kostnader	298 521	298 952
	<b>740 767</b>	<b>712 132</b>

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




**HSB Brf Rödstjärten i Stockholm**

**Noter**

**2019-12-31 2018-12-31**

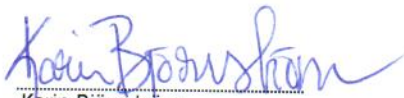
Stockholm, den 21/2 2020

  
.....  
Anna Wikström-Eriksson

  
.....  
Charlotte Furst

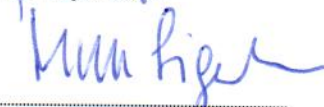
  
.....  
Gustav Sandlund


  
.....  
Johan Grufman

  
.....  
Karin Björnström

  
.....  
Per Arne Bergqvist

  
.....  
Lisa Giambanco

  
.....  
Malte Sigemalm

  
.....  
Sunni Rahman

Vår revisionsberättelse har 1 - 3 - 20 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
.....

  
.....

Av föreningen vald revisor

Adnin Ali

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rödstjärten i Stockholm för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Upplysning av särskild betydelse

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar



Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Rödstjärten i Stockholm för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

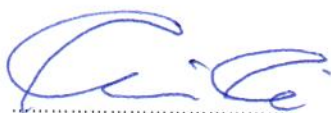
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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 13-2020



Adnin Ali  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Tommi Teljosuo  
Av föreningen vald revisor