



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Gröndal i Nynäshamn



BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Transaktion 09222115557446332621



Signerat PÖ, MJ, VH, IP, IJ, MWB, HA, MFBA, BA

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



STYRELSEN FÖR HSB Brf Gröndal i Nynäshamn

Org. nr: 712400–0394

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 282 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm

Styrelsens kommentarer

Styrelsen försöker hålla sparandet på en måttlig till hög nivå.

	Investeringsbehov 217 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	
---	--	---	--	--

Styrelsens kommentarer

Föreningen har genomfört stora investeringar och har för närvarande inga stora investeringar i planen.

	Skuldsättning 4 092 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
--	--------------------------------------	--	--	--

Styrelsens kommentarer

Styrelsen försöker alltid att hålla ned skuldsättningen vilket ger ökat handlingsutrymme om det behövs mer kapital.

	Räntekänslighet 6 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Mycket hög = > 15 %
---	-------------------------------	---	--	--

Styrelsens kommentarer

Styrelsen taktik är att sprida lånen så att de omsätts utspjutt över tiden 3 - 5 år

	Energikostnad 176 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
---	------------------------------------	---	---	--

Styrelsens kommentarer

Styrelsen räknar med att investeringen i solcellerna ska göra genomslag under 2021. Vidare kommer vi att disponera fjärrvärme och bergvärme på ett annat sätt vilket också ska bidra till lägre kostnader framöver.

	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
---	------------------------	--	--	--------------

Styrelsens kommentarer

Inga kommentarer

	Årsavgift 758 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.
---	--------------------------------	---	--	---

Styrelsens kommentarer

Styrelsen ser inget omedelbart behov av att höja avgiften.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

Färgerna i tabellen är endast en färgsättning som ej har någon koppling till nyckeltalens värde.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Gröndal i Nynäshamn

Org.nr. 712400-0394

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2020-01-01-2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Styrelsen har haft sitt säte i Nynäshamns kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2018-03-27.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Lysmasken 3 i Nynäshamns kommun vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1967.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
146	bostäder (bostadsrätt)	10 478,5
1	bostäder (hyresrätt)	24,5
30	lokaler (bostadsrätt)	454
1	föreningslokal	17
1	övernattningslägenhet	40
42	p-platser	
90	garageplatser	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-05-25. På stämman deltog 33 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 191 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem

Extra föreningsstämma angående disposition av lokaler i B-huset hölls 2020-11-29, vari totalt 47 röstberättigade medlemmar deltog därav 42 poströstande. Stämman biföll styrelsens förslag om att bygga lägenheter i lokalerna. En omarbetning av förslaget har efter detta påbörjats.

Styrelse

Peter Östergren	ordförande
Håkan Alderfalk	vice ordförande
Mia Björnlund	sekreterare
Ingegerd Pettersson	ekonomiansvarig
Vildane Hyseni	ledamot
Mats Jakobsson	ledamot
Inger Johansson	ledamot utsedd av HSB Södertörn

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Peter Östergren, Håkan Alderfalk och Ingegerd Pettersson.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har varit Bernt Andersson vald vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Helena Göransson som ordförande, samt Elin Schönning

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Peter Östergren med Håkan Alderfalk som suppleant

Studie- och fritidsverksamhet

Studieansvarig Vildane Hyseni

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södertörn ek. Arvode till styrelsen och förtroendevalda inklusive sociala avgifter har utgått med 233 tkr, se i resultaträkningen med tilläggsupplysningar.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södertörn	Ekonomisk förvaltning
HSB Södertörn	Teknisk förvaltning
Bodens Energi	Elavtal
Värmevärden	Fjärrvärme
Nynäshamns kommun	Vatten
SRV	Sophantering
Telenor o ComHem	Bredband & tv
IF	Fastighetsförsäkringar
Home Solutions AB	IMD

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsstämma hölls detta år den 25 maj och föreningen utnyttjade den nya möjligheten till poströstning men höll också lokalen öppen för fysiskt deltagande

Vid årsstämman antog Brf Gröndal HSB-koden där det bland annat bestäms att man ska hålla medlemsmöten. Styrelsen har valt en annan väg, i alla fall detta år, en i styrelsen har varit tillgänglig varje torsdag mellan 18.00 – 19.00 i vår medlemslokal, detta för att vi ska undvika virusspridning.

Under 2020 började styrelsen med husvärdar vilket innebär att alla husen har 2 utnämnda styrelseledamöter som ansvarar för frågor som dyker upp i respektive hus samt att man har ett uppdrag att välkomna nya medlemmar.

Våra 14 laddplatser blev klara strax efter nyår och de första bilarna kom på plats under våren. Allt pekar på att trenden med elbilar fortsätter. Under året har vi fått bidrag från Naturvårdsverket för laddplatserna med 50% av kostnaderna.

Brf Gröndal hade sedan tidigare ett krav att åtgärda radonet i lägenheterna som vid tidigare mätning varit över gränsvärden i en del lägenheter. Efter det har föreningen bytt fönster och gjort OVK med justering av ventilationen. En ny mätning gjordes under våren i samtliga lägenheter i markplan där tidigare mätningar visat på genomgående högre nivåer. Den förnyade kontrollen visade mycket märkbara förbättringar. Två lägenheter fick dock värden som precis överskred gränsen och åtgärder för detta har nu vidtagits och ny mätning ska göras.

Vid besiktning av våra träd fick vi uppmaning att ta bort den stora björken som stod vid lekplatsen vid B-huset. Den hade en delad stam och fanns för nära lekplatsen. En av lönnarna på samma gård togs bort för att den stora lönnen skulle kunna utvecklas på ett bra sätt. Det visade sig att den borttagna lönnen inte var frisk.

Under våren påbörjades arbetet med samtliga entrétrappor. Stegytorna plockades bort och ny grund göts som fylldes med lecakulor och sand. Bultar göts in för nya trappräcken. Några av stegytornas block blev utbytta. Det visade sig bli ett långdraget projekt med långa leveranstider.

Under 2019 hade solceller diskuterats och under hösten 2019 lät vi en konsult se över våra tak. Även solcells-leverantörer var och tittade på taken men konstaterade att vi inte kunde skaffa solceller utan att först byta tak. I budgeten för 2020 satte vi av pengar för solceller och nya tak.

Våren 2020 fick 5 takleverantörer lämna offert på takbyte och 2 leverantörer av solceller räknade på lite olika alternativa lösningar. Föreningen valde Nynäs Tak AB och Svea Solar. Företagen har arbetet ihop tidigare och Nynäs Tak gjorde inom ramen och garantierna för takbytet även infästningarna av solcellerna. Vi anlätade konsult för takbytet från HSB Södertörn.

Takbytet inleddes under juni och hela projektet med solceller i drift var klart i slutet av september. Vi har ansökt om energibidrag för solcellsanläggningen hos länsstyrelsen men för närvarande är dessa bidragspengar slut. Anläggningen är stor och har en teoretisk kapacitet på 147 000 KWh. Våra hus är mycket utsatta för hårda vindar och därför har vi valt att låta panelerna ligga platt på taken. Tanken är att anläggningen under vår till höst ska producera all el som används i husen dagtid. Om kalkylerna håller ska vi ha återbetalat anläggningen på ca 8 år.

I samband med solcellinstallationen har vi bytt elleverantör till Bodens energi för de närmaste 3 åren och det gäller både förbrukning och produktion av el.

Under flera år har föreningen genomfört omfattande arbeten som påverkat asfaltytor mm och nu var det dags att snygga upp området när alla tunga transporter var avklarade. Efter upphandling av asfaltering, kantsten och anläggning av gräsmattor på nya markytor påbörjades och slutfördes arbetet under oktober.

Under året har det diskuterats en del om våra lokaler i B-huset och styrelsen utlyste en extra föreningsstämma för att rösta på ett förslag från styrelsen. Tanken var att poströstning skulle användas. Även om det fanns en majoritet för att gå vidare och utreda förslaget så kände styrelsen att det skulle bli svårt att arbeta vidare med den föreslagna utformningen. Sättet med poströstning upplevdes av en del som odemokratiskt men det var det sätt som var rätt och möjligt att använda under denna Coronaepidemi. Styrelsen kommer att arbeta vidare med lokalfrågan som skulle ge ett bra tillskott ekonomiskt.

Föreningen nekade vid en förfrågan om fortsatt andrahandsuthyrning efter de maximala 3 år som Brf Gröndal har antagit som norm. Medlemmen valde att ta ärendet till Arrende och Hyresnämnden. Medlemmen som begärt ytterligare ett år fick efter utslag endast ytterligare sex månader. Nämnden har också som praxis 3 år men kan i vissa fall göra undantag, vilket man gjorde i detta fall.

I december hade vi ett par inbrott i källaren på A-huset och en gång i B-huset. Misstanken finns att det är lägenhetsnycklar som är på vift och därför bytte vi lås på alla portar och nu är det endast "tags", brickor eller fjärröppnare som öppnar portarna och vi har därmed ett helt skalskydd.

Underhåll och investeringar

Under verksamhetsåret har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten: Nya tak, solcellsanläggning, nya entréer, kantsten på samtliga körbanor, asfaltering över hela området körbanor och vägar och anlagt nya gräsmattor.

En stor björk utanför port 10B togs ned av säkerhetsskäl. En lönn mellan A och B-huset togs ned för att en annan lönn skulle få utrymme att växa.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen vid ett par tillfällen under september/oktober 2020. Vid besiktningarna framkom att det finns en hel del skador på fasaderna i nederkant vilket måste åtgärdas i kommande underhållsplaner. Vidare dömdes de stora gungorna ut på grund av gammalmodig och numer förbjuden konstruktion.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

Enligt upprättad underhållsplan är kommande större planerade åtgärder ca 5 000 tkr under den kommande 5-årsperioden enligt nedan:

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>	<u>Belopp i tusental kronor</u>
2021	Radiatorer, div maskiner	650 tkr
2022	Radiatorer, fasadrenovering skador	700 tkr
2023	översyn vatten o avlopp, radiatorer	900 tkr
2024	målnings arbeten, radiatorer	1700 tkr
2025	OVK, stamspolning, radiatorer	1400 tkr

Planerade åtgärder ska finansieras med budgeterade medel från medlemsintäkter

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 758 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten visade inget behov av höjning varför styrelsen beslöt att lämna årsavgifterna oförändrade.

Styrelsen anser att ekonomin är i god balans och väl täcker kostnader för de planerade underhållsåtgärderna samt tänkta investeringar.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 45 066 381 kr. Under året har föreningen amorterat 375 437 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 120 år.

Styrelsen anser att lånemarknaden för de närmaste åren enligt experter kommer att ligga kvar på en låg räntenivå. Föreningens lån ligger väl utspridda inom 5 årsperioden och eventuella räntehöjningar slår inte igenom på en gång.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Föreningen har aktivt arbetat för att minska risker och osäkerheter vad avser byggnader och anläggningar. Ett intensivt arbete pågår vad gäller förebyggande av vatten och brandskador vilket kommer att resultera i övervakningssystem och förslag på nya evakueringsvägar.

Väsentliga avtal

Föreningen har tecknat 3-årigt avtal på elleveranser med Bodens Energi både för förbrukad och för egenproducerad el.

Aktiviteter

Hela föreningen utemiljö har återställts efter alla arbeten som gjorts de senaste åren. Det gäller asfaltering, ny kantsten, stenläggning av trappor och gångar samt anläggning av gräs på nyetablerade markytor.

Miljö-, energi- och klimatarbete

Föreningen tog en stor solcellsanläggning i bruk under september 2020. Den förmodade produktionen ska vara 120 000 Kwh och planen är att det mesta ska användas i föreningens hushåll och fastigheter.

Medlemsinformation

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 191

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning/m ² totalyta, tkr	788	734	716	748	714
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 074	234	942	1 540	951
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	758	742	742	742	741
Vatten/m ² totalyta, kr	71	68	69	69	70
Elektricitet/m ² totalyta, kr	45	36	24	20	20
Uppvärmning/m ² totalyta, kr	60	66	69	67	67
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	49	51	51	59	95
Fastighetslån/m ² totalyta, kr	4 092	4 125	3 989	4 015	4 116
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	5 865	5 757	5 105	4 638	3 963
Soliditet %	24,2	22,6	22,6	21,8	19,4
Sparande kr/m ²	282	247	211	261	217
Räntekänslighet	6	6	6	6	6

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 663 600	344 700	5 756 840	6 327 181	234 130	14 326 450
<i>Resultatdisposition 2019</i>						
Reservering till yttre fond 2019			723 000	-723 000		
lanspråktagande av yttre fond 2019			-1 180 198	1 180 198		
Årets resultat balanserad i ny räkning				234 130	-234 130	
<i>Resultatdisposition 2020</i>						
Reservering till yttre fond 2020*			894 000	-894 000		
lanspråktagande av yttre fond 2020*			-328 993	328 993		
Årets resultat 2020					1 073 724	
Belopp vid årets slut	1 663 600	344 700	5 864 649	6 453 501	1 073 724	15 400 174

*Bokfört 2020-12-31 då styrelsen enligt nya stadgar är beslutande organ

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	7 018 509
Reservering till fond för yttre underhåll	-894 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	328 993
Årets resultat	1 073 724
Summa till stämmans förfogande	7 527 225

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	7 527 225
-------------------------	-----------

RESULTATRÄKNING		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 678 565	8 086 212
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 763	89 983
Summa rörelseintäkter		8 681 328	8 176 195
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 604 045	-4 473 349
Övriga externa kostnader	Not 5	-188 996	-194 544
Underhåll enligt plan	Not 6	-328 993	-1 180 198
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-243 583	-212 283
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 706 667	-1 302 051
Övriga rörelsekostnader	Not 9	0	-4 529
Summa rörelsekostnader		-7 072 283	-7 366 954
Rörelseresultat		1 609 045	809 241
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		10 852	14 716
Räntekostnader och liknande resultatposter		-544 899	-565 603
Övriga finansiella poster	Not 10	-1 274	-24 225
Summa finansiella poster		-535 321	-575 112
Årets resultat		1 073 724	234 130



Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11, 17	60 009 124	54 552 666
Pågående nyanläggningar	Not 12	0	17 656
Inventarier och installationer	Not 13	4 253	5 670
Summa materiella anläggningstillgångar		60 013 377	54 575 993
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		60 013 877	54 576 493
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		105 856	131 876
Avräkningskonto HSB		1 785 598	4 002 345
Övriga kortfristiga fordringar		128 080	131 240
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	338 296	343 648
Summa kortfristiga fordringar		2 357 830	4 609 110
Bank	Not 16	1 365 107	4 242 404
Summa kassa och bank		1 365 107	4 242 404
Summa omsättningstillgångar		3 722 937	8 851 514
Summa tillgångar		63 736 814	63 428 007

**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital*****Bundet eget kapital***

Insatser	1 663 600	1 663 600
Upplåtelseavgifter	344 700	344 700
Fond för yttre underhåll	5 864 649	5 756 840
Summa bundet eget kapital	7 872 949	7 765 140

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	6 453 501	6 327 180
Årets resultat	1 073 724	234 130
Summa fritt eget kapital	7 527 225	6 561 310

Summa eget kapital**15 400 174****14 326 450****Skulder*****Långfristiga skulder***

Skulder till kreditinstitut	Not 17	32 669 999	28 951 381
Summa långfristiga skulder		32 669 999	28 951 381

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 17	12 396 381	16 480 436
Medlemmarnas inre fond		1 637 748	1 875 005
Leverantörsskulder		682 717	591 878
Aktuell skatteskuld	Not 18	51 897	33 565
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	1 050	39 160
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	896 847	1 130 132
Summa kortfristiga skulder		15 666 641	20 150 176

Summa skulder**48 336 640****49 101 557****Summa eget kapital och skulder****63 736 814****63 428 007**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad/-er har bedömts vara 12-68 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,9 %.

Avskrivning Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av styrelsen.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kr per lägenhet 2020

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 %. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 0 kr.

Konsumtionsavgifter

Bostadsrättsföreningen har ej som primär uppgift att sälja el eller värme, utan kompenserar sig endast för den kostnad som uppstår i respektive lägenhet. I de fall då, på grund av aviseringsskäl, bostadsrättshavarna ligger i skuld till föreningen för förbrukning så har detta bokats upp som en fordran i bokslutet. Denna kompensation redovisas på respektive intäktskonto.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan. Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	7 937 892	7 782 324
	Hysesintäkt bostäder	24 336	23 868
	Hysesintäkt lokaler	25 941	25 224
	Hysesintäkt garage och bilplatser	333 475	353 335
	Hysesintäkt övrigt	12 187	19 587
	Hysesrabatter	-11 550	-12 600
	Årsavgift konsumtionsavgift vatten	-128 713	0
	Årsavgift konsumtionsavgift el	408 652	196 619
	Avsatt till inre fond	0	-365 893
	Intäkt andrahandsupplåtelse	22 831	33 083
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	23 820	21 589
	Övriga fakturerade kostnader	1 950	7 950
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	27 744	1 126
		8 678 565	8 086 212
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	2 763	89 983
		2 763	89 983
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-433 995	-339 825
	El	-499 813	-394 974
	Uppvärmning	-662 055	-725 217
	Vatten	-782 801	-752 626
	Renhållning	-180 116	-146 924
	TV, bredband, iptelefoni	-283 685	-283 974
	Obligatoriska besiktningar	-3 794	-3 794
	Serviceavtal	-92 354	-116 322
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-685 993	-797 691
	Förvaltningskostnader	-462 010	-446 023
	Försäkringar	-189 822	-194 868
	Fastighetsskatt	-258 613	-250 969
	Övriga driftskostnader	-68 994	-20 142
		-4 604 045	-4 473 349
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-16 250	-17 000
	Kostnader överlåtelse och panter	-23 185	-25 145
	Kontorsutrustning och -material	-3 644	-3 387
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-23 705	-17 962
	Konsulter	-3 713	-16 443
	Förbrukningsinventarier	-25 323	-11 799
	Medlemsavgifter HSB	-73 090	-73 090
	Stämma och styrelse	-20 086	-29 718
		-188 996	-194 544
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	0	-47 710
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-82 746	-234 758
	Underhåll installationer	-228 747	-564 236
	Underhåll mark och utemiljö	-17 500	-333 494
		-328 993	-1 180 198
Not 7	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-191 408	-146 020
	Övriga arvoden	-5 600	-12 089
	Övriga personalkostnader	-1 072	-8 851
	Revisionsarvode	-6 000	-6 000
	Sociala avgifter	-29 753	-23 540
	Utbildning	-9 750	-15 783
		-243 583	-212 283

Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-1 511 332	-1 232 169
	Markanläggningar	-193 918	-66 667
	Inventarier	-1 418	-3 215
		<u>-1 706 667</u>	<u>-1 302 051</u>
Not 9	Övrig rörelsekostnader		
	Bolagsverket samt aviavgifter	0	-4 529
		<u>0</u>	<u>-4 529</u>
Not 10	Övriga finansiella poster		
	Bankkostnader	-1 274	-24 225
		<u>-1 274</u>	<u>-24 225</u>

Not 11, :Byggnader och mark		2020-12-31	2019-12-31		
Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2087					
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		70 110 039	61 330 806		
Omklassificering		17 656	8 182 916		
Årets investering byggnader		4 599 033	596 317		
Ingående anskaffningsvärde mark		293 500	293 500		
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar		2 000 000	2 000 000		
Årets investering markanläggning		2 545 018	0		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		79 565 245	72 403 539		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-16 850 872	-14 336 264		
Omklassificering		0	-1 282 438		
Årets avskrivningar byggnader		-1 511 332	-1 232 170		
Ingående avskrivningar markanläggningar		-1 000 001	-933 334		
Årets avskrivningar markanläggningar		-193 918	-66 667		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-19 556 122	-17 850 873		
Utgående bokfört värde					
		60 009 124	54 552 666		
Bokförda värden byggnader		56 364 524	53 259 167		
Bokförda värden mark		293 500	293 500		
Bokförda värden markanläggningar		3 351 100	999 999		
Fastighetsbeteckning: Lysmasken 3					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1967	72 000 000	26 000 000	98 000 000	98 000 000
Lokaler	1967	1 300 000	3 555 000	4 855 000	4 855 000
		73 300 000	29 555 000	102 855 000	102 855 000

Not 12 Pågående nyanläggningar		
Ingående värde pågående nyanläggningar	17 656	0
Årets Investering	0	17 656
Omklassificering till Byggnader & Mark	-17 656	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	17 656

Not 13 Inventarier och installationer		
Ingående anskaffningsvärden	115 219	8 291 047
Omklassificering till Byggnader & Mark	0	-8 182 916
Årets anskaffning	0	7 088
Utgående anskaffningsvärden	115 219	115 219
Ingående avskrivningar	-109 549	-1 388 772
Omklassificering till Byggnader & Mark	0	1 282 438
Årets avskrivningar	-1 418	-3 215
Utgående avskrivningar	-110 966	-109 549
Utgående bokfört värde	4 253	5 670

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	338 296	343 648
	338 296	343 648

Not 16 Bank		
SBAB	1 365 107	4 242 404
	1 365 107	4 242 404

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB		1,40%	2021-06-16	5 141 875	100 000
Nordea Hypotek AB		1,00%	2023-05-23	8 113 750	32 500
Nordea Hypotek AB		0,95%	2024-10-16	6 668 750	100 000
Nordea Hypotek AB		1,15%	2024-12-18	2 000 000	0
Nordea Hypotek AB		1,18%	2025-03-19	5 455 000	60 000
Nordea Hypotek AB		1,13%	2025-07-16	5 285 000	60 000
Nordea Hypotek AB		0,90%	2022-08-17	5 400 000	0
Stadshypotek AB		1,30%	2021-10-30	7 002 006	72 936
				45 066 381	425 436

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **32 669 999**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 701 744

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 42 939 201

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning 45 539 100 45 539 100

varav i eget förvar 0 0

Summa ställda säkerheter 45 539 100 45 539 100

Not 18 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	51 897	33 565
	51 897	33 565

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdesskatt	1 050	3 160
Personalens källskatt	0	480
Övriga kortfristiga skulder	0	35 520
	1 050	39 160

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	127 002	113 423
Upplupna räntekostnader	48 109	57 976
Upplupen revision	17 000	17 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	701 534	692 688
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 202	249 045
	896 847	1 130 132

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

____/____ 2021

.....
Håkan Alderfalk

.....
Ingegerd Pettersson

.....
Inger Johansson

.....
Mats Jacobsson

.....
Mia Westerberg Björnlund

.....
Peter Östergren

.....
Vildane Hyseni

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- -

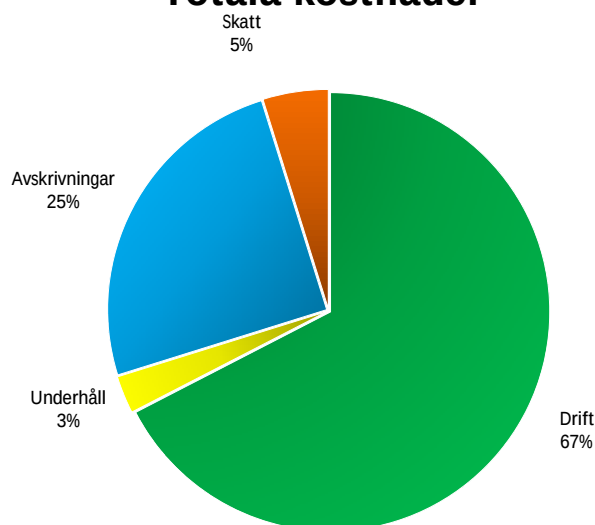
.....
Revisor vald av föreningsstämman

.....
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

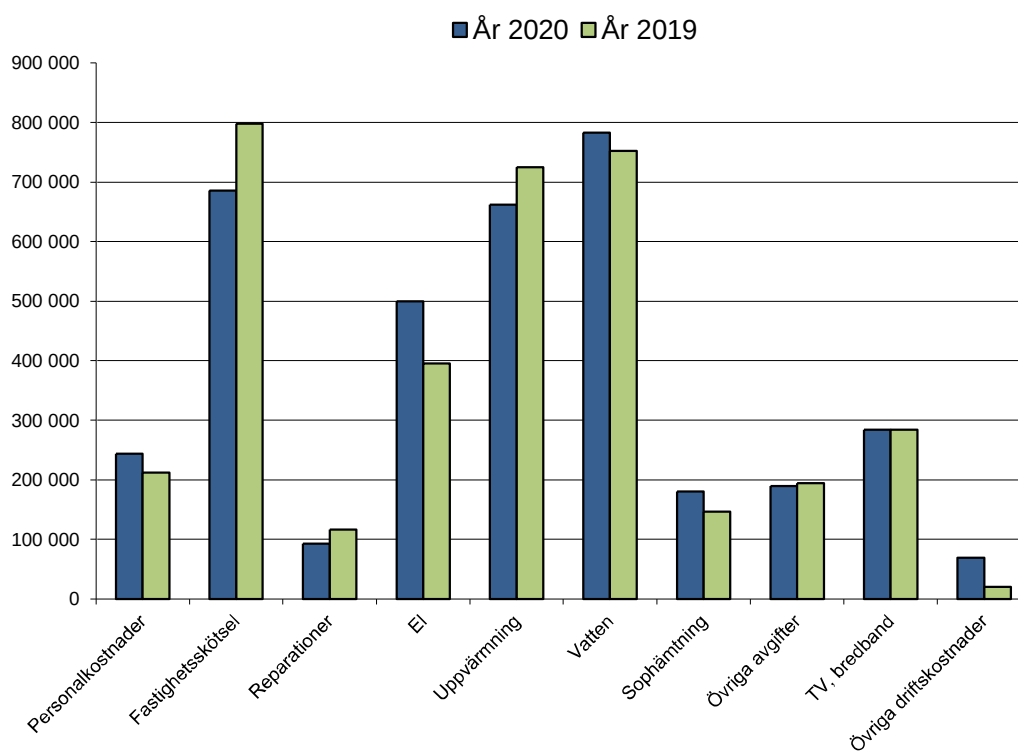


Org Nr:

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gröndal i Nynäshamn, org.nr. 712400-0394

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gröndal i Nynäshamn för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den tryckta versionen av detta dokument. (Årsredovisningen återfinns på sidorna 4-20).

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det mitt/vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Gröndal i Nynäshamn för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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.

Nynäshamn den / 2021

.....
Martin Fredriksson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Bernt Andersson
Av föreningen vald revisor