



Org Nr: 769615-7853

Styrelsen för Brf Stigarna i Västerhaninge

Org.nr: 769615-7853

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Förvaltningsberättelse 2019

Styrelsen av Bostadsrättsföreningen Stigarna orgnr. 769615-7853 får härmed avge årsredovisning av räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Bostadsrättsföreningen Stigarna och dess nya stadgar röstades igenom på Årsstämman 2018-05-08 och sedan extrastämman 2018-09-05. Dessa registrerades hos Bolagsverket 2018-12-05. Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2008-03-27. 2008-05-28 förvärvade Brf Stigarna fastigheten Åby 1:137 av Akelius Fastigheter i Haninge AB genom Grundborgen CJWSX AB, org.nr 556704-1057 som var ägare till fastigheten Åby 1:137. Brf Stigarna erbjöd i sin tur – samtliga dåvarande hyresgäster – upplåtelse till lägenheten med bostadsrätt.

Fastigheter

Fastigheten är bebyggd med 19st 3-våningshus och enligt ekonomiska planen innehållande 381 lägenheter, 21 lokaler, 64 garage och 94 parkeringsplatser.

Byggnaderna är uppförda 1954-1958 och är belägna på Ringvägen 6-46, Björkstigen 1-7, Björkstigen 2-6, Ekstigen 2-8, Granstigen 1-7, Granstigen 2-6, Tallstigen 2-4, Tallstigen 1-7 och Åby vägen 17-21.

Lägenheterna är fördelade på 94st 1rok, (varav ett antal 1rum med kokvrå) 192st. 2rok, 41st 3rok, 47st 4rok och 7st 5rok.

Av föreningens 381 lägenheter upplåts per 2019-12-31 288 st. med bostadsrätt och 93 med hyresrätt. Vid ombildandet 2008-05-28 var fördelningen 153 bostadsrätter och 228 hyresrätter.

Föreningen har under verksamhetsåret 2019 upplåtit 6 stycken lägenheter som tidigare varit hyreslägenheter.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector. I försäkringen ingår bl.a. momenten styrelseansvar, samt kollektivt bostadstillägg för föreningens bostadsrättslägenheter samt sanering av lösören.

Medlemmar

Föreningen hade per 2019-12-31 357 medlemmar fördelat på 288 bostadsrätter.

Överlåtelse

Under räkenskapsåret så har 25 st. överlåtelse skett.



Styrelse

Styrelsen har sedan föregående föreningsstämma 2019-05-08 följande sammansättning

<u>Ordinarie ledamöter</u>	Ordförande:	Thomas Lindwall
	Ekonomiansvarig	Annika Markén
	Sekreterare	Khadija Norell
	Vice Ordförande	Peder Engström
	Ledamot	Kai Juutila
	Ledamot	Jonas Pettersson
	Ledamot	Robin Skarp

<u>Suppleanter</u>	Suppleant	Michael Skarp
--------------------	-----------	---------------

I tur att avgå, eller att omväljas, vid föreningsstämman är (enl. 2019 Årsmötesprotokoll) Thomas Lindwall, Annika Markén och Peder Engström.
Tre ordinarie ledamöter väljs på två år och en på 1 år. En suppleant kan väljas på två år.

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

Sammanträden

Föregående föreningsstämma hölls 2019-05-08 och styrelsen har haft 11 protokollförda sammanträden. Därutöver har en eller flera ledamöter deltagit i sammanträden gällande förvaltning, entreprenörer och medlemmar.

Revisor

Annette Tamm blev omvald av den föregående föreningsstämman 2019-05-08
Bo Revision AB som externa revisorer. Joakim Mattsson på Bo Revision AB är kontaktad.

Till Revisor Suppleant valdes Peter Svanäng

Valberedningen

Till Valberedning utsågs Robin Jaeschke (sammankallande), Emma Gustavsson och Peter Stenberg



Föreningens verksamhet år 2019

Medlemsverksamhet och information

Brf Stigarnas medlemskap i HSB

Mest aktuellt har varit gruppanslutningen mot Telenor och finansiella tjänster som ränteförhandling mot SBAB, vilket gav föreningen väldigt förmånliga räntor jämfört med tidigare. Denna tjänst fortsätter löpande för att lägga om föreningens lån till så förmånliga räntor som möjligt. En ledamot från HSB medverkar på samtliga styrelsemöten för att stötta styrelsen i frågor som uppkommer till dagordningen. HSB-ledamotens funktion är även att hjälpa till och "lappa" över förändringar inom styrelsen. HSB-ledamoten ska även se till föreningens bästa i alla beslut.

Trivsel – och städdagar

Föreningen anordnar så kallade trivseldagar 2 gånger per år, vår och höst, där boende i föreningen bjuds in till möjligheten att lämna återvinningsopor och material, komma med synpunkter och idéer samt träffas och umgås. Vid önskemål och engagemang från de boende så utförs enklare underhållsarbete eller hantverk i fastigheterna eller på gårdarna för att ta hand om vår boendemiljö. En utsedd ledamot brukar hyra in container för ändamålet och även hjälpa till med bortforsling av saker som boende kan behöva hjälp med. Boende har även testat att ha loppis i samband med dessa dagar vilket har visat sig vara väldigt uppskattat.

Föreningslokal till boendes förfogande

Under 2019 så har Brf Stigarna äntligen en föreningslokal som går att hyra för en liten avgift till barnkalas, dop, sammankomster eller rentav loppis. Den bokas via föreningens mail och då tar någon från styrelsen kontakt för vidare hjälp. Allmän information kommer även finnas på hemsidan.

Nyhetsbladet och löpande medlemsinformation

Styrelsen har under verksamhetsåret givit en aktuell boendeinformation främst genom nyhetsbladet som utkommer 4ggr/år och som i sin tur blir ett anslag i porten från och med september 2019. Föreningens hemsida ska vara källan till all icke-akut informationssökning för våra boende. Detta för att få ner arbetsbelastningen administrativt som just nu är extremt hög över vår mail.

Föreningens hemsida har adressen brfstigarna.se.

Lägenhetsförsäljning

Hyrsgäster får även fortsättningsvis köpa sina lägenheter. Fortsättningsvis gäller 95 % av marknadspriset som det fastställs av Skandiamäklarna i Västerhaninge.

En ledamot har varit huvudsakligt ansvarig att övervaka och förmedla all kontakt mellan mäklare och boende gällande försäljning och överlåtelser, utöver detta kompletterar nästa utsedda ledamot vid behov och löpande.

Förvaltningsorganisation

Styrelsen har haft kontakter med andra föreningar i närheten som har samma förvaltare, för att utbyta erfarenheter.

Vi träffas fyra gånger per år i så kallade samverkansråd.

Styrelsen har även egna förvaltnings-och driftmöten upp till 4 ggr per år med HSB, för att stämma av utförda arbeten, synpunkter och löpande rutiner.

Fastighetsunderhåll, Miljö och Rutiner

Vi fortsätter med värmeeffektiviseringen.

Bergvärmnen går för fullt på Gård 1 och 2 för att nu fortsätta utvärderas löpande, men vi ser redan effekten av minskade värmekostnader.

Föreningen har fortsatt effektiviseringen med att byta ut de övriga 2 undercentralerna som styr Gård 3-5 och tillhörande utrustning för att följa vår Underhållsplan.

Styrelsen fortsätter nu att följa den energikalkyl som sammanställdes under 2018 ihop med HSBs konsult Peter Stefani. Den är helt genomgående och ger föreningen en klar bild av vart vi kan lägga våra resurser för att få ut bästa resultat efter insatserna.

Det är efter denna genomgång som vi då även har till grund för den OVK-besiktning som genomfördes under våren och sommaren 2019 för att göra stora energibesparingar.

Främst har vår ledamot med specialkunskaper på området har varit i direktkontakt löpande mellan fastighetsskötarna och HSB Drift för att hålla konstant kontroll på samtliga undercentraler, uppvärmning och drift för att ge styrelsen bästa möjliga överblick på systemet ihop med det driftavtal som upprättades under början av 2019.

Rondering av våra fastigheter

HSBs fastighetsskötare har utökat rondering av samtliga fastigheter till 2 gånger i månaden under 2019 då behovet uppenbarligen behövdes. Utöver detta sköter en av våra ledamöter extra ronderingar för att styrelsen ska ha en så uppdaterad bild som möjligt av boendet och säkerhetssituationen i vår stora förening. Samma ledamot har även ansvaret att sköta all avstämning av våra elmätare. En utsedd ledamot med lång yrkeserfarenhet bidrar med sin långa karriär inom fastighetsservice- och skötsel vilket har givit styrelsen en mycket bra grund för att ta långvariga bra beslut på åtgärder genomgående i våra fastigheter.

SBA- Systematiskt Brandskydds Arbete

Föreningen har under 2019 utökat och förstärkt det Systematiska Brandskyddsarbetet i alla våra fastigheter för att nå upp till de reglementen som gäller för detta. Kortfattat innebär det att alla föremål som är uppställda i våra trapphus, källare och övriga utrymmen kastas om de är brännbara och utan särskilt värde, borttransporteras till en av föreningens lokaler om de är av värde, samt uppmanas att man flyttar på de som används uppenbart (så som cyklar, rullstolar, barnvagnar eller rollatorer). Föremålen märks upp med en gul avisering utav HSB och ger boende en viss tid att flytta på föremålen själv innan de forslas bort. I värsta fall kan den det berör bli fakturerad för åtgärden. Hjälps oss att hålla rent och säkert i våra hus, en brand i källare eller trapphus skulle ge katastrofala följder!

Parkeringssituationen inom och runt föreningen.

Styrelsen jobbar aktivt mot Haninge Kommun för att få dessa att förstå allvaret i främst Brf Stigarnas situation, som förvärrades kraftigt när parkeringsfältet försvann och som nu huserar Förskolan Vargberget. Styrelsen har tidigare anslutit på ett möte där samtliga parter fick komma med förslag på möjligheten till utökning av parkeringsytor på föreningens mark, samt vad kommunen har för planer med utökning på sina. Under tiden gör föreningen vad den kan med de resurser som finns för att uppnå en så rättvis fördelning som möjligt. Numera förvaltas parkeringskøen av HSB, vilket ingår i nuvarande avtal. Föreningen förväntas inkomma med förslag på parkeringsytor som vi själva får stå för vid ett eventuellt godkännande, kommunen kommer inte bistå finansiellt vid uppbringandet av dessa.

Säkerhet, Bevakning, Klottersanering och Ordningsfrågor

Bevakningen som utförts av Securitas Bevakning under Tak-och balkongprojektet är nu tillfälligt avslutat då föreningen har genomfört massiva förstärkningar av vårt skalskydd med i-Loq, brytbleck, dörrstängare och extra rondering av fastigheterna via HSB. Med det sagt så är det vi boende som ska hjälpas åt med att hålla efter säkerheten i vårt boende och våra fastigheter.

Styrelsen har sett över sina rutiner runt boendes säkerhet ytterligare, och vill därför informera om att man agerar omedelbart mot situationer, så som hot och våld så långt som föreningen kan göra. Lika så gäller Securitas Parkeringsservice när boende gör iakttagelser som styrelsen behöver agera mot. Föreningen fortsätter arbetet med lokal saneringsfirma för klotter-rondering med övermålning vid behov, istället för sanering med kemikalier, då vi vill vårda vår miljö.

Nya Rutiner runt ekonomin och nyckeltalen

En av ledamöterna har jobbat fram stora förbättrade rutiner mellan alla parter inom HSB under 2018 och 2019, där tyngdpunkten ligger på en kommande 10-årsplan, förbättrade räntor på föreningens lån och kontakten mot HSB Johan Lindén som numera aktivt driver förhandlingarna löpande i föreningens intresse. Han stämmer även av våra projekt parallellt och flaggar för om föreningen kommer kunna fullfölja sina underhåll med egna medel. Annars kan en diskussion inledas med SBAB för finansiering. Detta kommer ge föreningen en mycket hållbar framtidsplan där nuvarande och kommande styrelser kan ta bästa möjliga beslut. HSB använder sig av så kallad nyckeltalsfunktion som enkelt förklarar förutser eventuella kommande renoveringsbehov under en 10-årsperiod enligt Underhållsplanen, baserat på aktuell kostnad, räntebild och föreningens belåningsgrad. 2 ledamöter delar huvudansvaret, man har även förstärkt med ytterligare 2 ledamöter rutinen runt att attestera och ha löpande genomgående kontroll av inkommande fakturor och utförda åtgärder i föreningen. Detta för att sprida kunskapen och säkra upp att rutinen inte stannar av vid oförutsedda händelser. Brf Stigarna har ett väldigt stort flöde av bekostade ärenden och här jobbar båda ledamöterna mot samtliga parter inom och utom HSB för att effektivisera arbetet och underlätta för styrelsen, sittande som framtida. Det här är det "ekonomiska hjärtat" i vår verksamhet.



Tresson; tak och Balkong-projektet

Tak och balkongrenoveringen har fortsatt där Tresson är huvudentreprenör och blev officiellt klart under september 2019, all tak säkerhet har även uppdaterats fysiskt så nu är allting toppmodernt efter alla regler och riktlinjer från och med 2019.

i-Loq låssystem;

Projektet har fortlöpt under 2019 och innefattar som sagt kolvbyten, skalskydd, brytbleck, dörrstängare, källardörrar och så småningom även våra garage och kommersiella lokaler. Ett omfattande projekt på närmare 500 nya kolvar som har övervakats av utsedd ledamot. Det har fått ta sin tid då arbetet som sagt är väldigt omfattande och inte ska behöva göras om flera gånger.

Farthinder; "gupp och "suggor"

Har nu på boendes inrådan och förekommen anledning satts upp på våra innergator. Tyvärr respekterar man inte att våra gårdar är väldigt barntäta med många barnfamiljer. Dessa har införskaffats och monteras perioden från vår-till-höst på så gott som alla innergator. Skyltningen till våra områden kommer också förstärkas och förtydligas.

Mark och Trädgård samt utemiljöer

Utsedd ledamot har tagit på sig att vara styrelsens och föreningens genomgripande kontaktperson mot entreprenören. Ansvarsområdet gäller alla våra gårdar, dess miljöer, den så kallade Trädvårdsplanen och säkerheten runt dessa. Arboristerna som vårdade och ansade våra träd i föreningen var en stor behövlig åtgärd tack vare detta. Avtalet och utförandet har hårdgranskats efter många synpunkter från samtliga boende vilket har givit styrelsen anledning att omförhandla entreprenaden under 2019. Styrelsen har tagit till sig önskemål och idéer som kommit i löpande vilket gav oss våra nya grill- och lekplatser tidigare. Ledamoten bidrar även med effektiva och besparande praktiska lösningar som föreningen kan göra själv istället för att ta in dyr anlitad arbetskraft. Entreprenören får i sin tur ta tag i eftersläpande jobb som inte har skötts kontraktsmässigt tidigare.

Samtliga pergolas och spaljéer samt tillhörande stensättning har åtgärdats under sommaren då dessa var i kraftigt varierande skick och åtgärdsbehov. För närvarande ha de befintliga enheterna bytts ut rakt av och en framtida förändring kan bli aktuell beroende på vad som bedöms möjligt eller behövt.

Vårt miljöansvar; Tranås Energi

Tranås Energi fortsätter leverera miljöcertifierad el till föreningen, under 2019 så har i princip alla enheter såsom lägenheter och driftcentraler anslutits mot entreprenören. Föreningen har haft obundet avtal som nu ses över för en förmånlig fast anslutning.

Telenor bredband och telefoni,

Föreningen har ett gruppanslutningsavtal som röstades igenom på extrastämman i september 2018 med start 1 januari 2019. Det innebär att föreningen, både bostadsrätterna, hyresrätterna och lokaler, får mycket bra pris på internet och telefoni. Avgiften läggs i första hand på avgiftsavierna till bostadsrättsinnehavarna. HSB har anlitats för att förhandla avgiftshöjningen hos hyresnämnden för hyresrätterna.

Belysning: förstärkt och utökad både inom och runtom vårt område:

Under hösten 2019 så har HSB fått i uppdrag att lägga till och byta ut bristfällig belysning över hela området för att göra vår miljö säkrare och mer trivsamt. Vid behov så förbättras den ytterligare. Det gäller både lyktstolpar och lampor på huskropparna

Uppfräschning av källargångar

En lokal entreprenör har anlåtats under sommaren 2019 för att klottersansera i stort sett samtliga källargångar och vissa gemensamma utrymmen i hela föreningen.

Onödiga kostnader

Tyvärr har kostnader för källarrensningar och klotter även i år varit stora, detta trots att vi har försökt med städdagar.

En del boende tror att vi kan använda källargångar som avstjälningsplats för grovsopor. Detta är förbjudet, och dessutom brandfarligt.

Föreningen kommer att debitera enskilda lägenhetsinnehavare i de fall man kan identifiera vem som lämnat skräp i källaren. En helt ny rutin kommer upprättas i under 2019 gällande avisering och bortforsling av föremål i källare och trapphus för att förstärka vårt brandskydd i samtliga fastigheter.

Rökningsförbud-Enligt Lag

Enligt svensk lagstiftning den 1 juli 2019 så inföll ett förbud mot rökning på allmän plats. Rent praktiskt inom vår förening så innebär detta att man inte längre (eller för den delen inte heller borde för hänsyn till sina medboende) får röka utanför entréer, vid lekplatser eller andra allmänna utrymmen på Brf Stigarna. Detta är alltså reglerat enligt lag och inget som styrelsen eller föreningen har beslutat. Förtydligande om detta tillåts framföras bl.a. via Skyltning om Rökförbud, vilket föreningen har valt att göra.

Arvode och andra ersättningar

Stämman beslöt 2018-05-08 att utöka arvodet till 5 basbelopp att disponera under 2019. Vid arbete utfört utanför ordinarie styrelsearbete och aktivitet eller där det har uppstått inkomstbortfall så ersätts man med ett belopp av max 1500:-, baserat på en 8 timmars arbetsdag för förlorad arbetsinkomst före skatt och redovisat på specifik blankett.

Intern revisor erhåller 20 % av ett basbelopp som står utanför styrelsearvodet. Basbeloppet avser 2019 års basbelopp.

Valberedningen erhåller en ersättning på 3000 kr/person och år.

Hyror för garage och parkeringar har hållits oförändrade under 2019.

Avgifter för lokaler där vi skriver nya kontrakt innefattar en indexklausul som gör att avgiften höjs automatiskt med indexvärdet som sätts av myndigheterna i vårt land.

Då det har funnits historiska utmaningar med indrivning av hyror så kommer Brf Stigarna tillämpa deposition av hyror på 3 månadsbelopp vid tecknande av avtal. Detta för att garantera att det finns finansiella medel hos hyresgästen i första hand. Styrelsen kan i vissa enstaka fall göra undantag från indexklausul vid nya kontrakt.

Föreningen kommer också se över möjligheten att göra om vissa lokaler till bostäder och sälja dessa för att få in finansiella medel. Vilka det blir som passar bäst till detta avgörs av utförd OVK-besiktning under 2019.

Hyror för hyreslägenheter skall förhandlas i särskild ordning mellan HSB Stockholm, som ombud för föreningen och Hyresgästföreningen.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	806	782	679	725	686
Totala Intäkter kr/kvm	959	911	898	876	877
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	211	244	193	156	130
Belåning, kr/kvm	9 537	9 568	7 007	7 068	7 127
Räntekänslighet	17%	18%	15%	14%	15%
Drift och underhåll kr/kvm	602	534	518	512	512
Energikostnader kr/kvm	249	258	252	239	222

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

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

Totala intäkter

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

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokal area varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genort att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går de också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

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

Drift och underhåll

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

Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokal area för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räkr in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	22 719	21 634	21 331	20 792	20 827
Resultat efter finansiella poster	-4 625	116	-1 115	-1 652	-2 516
Soliditet	39%	38%	45%	44%	43%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		22 669 205
Rörelsekostnader	-	22 647 329
Finansiella poster	-	2 637 821
Årets resultat	-	2 615 946
Planerat underhåll	+	2 106 141
Avskrivningar	+	5 449 967
Årets sparande		4 970 162
Årets sparande per kvm total yta		210

Förändring eget kapital

	Insatser	Uppl. Avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	115 458 591	43 674 205	1 141 823	-14 585 354	116 199
Reservering till fond 2019			1 564 000	-1 564 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-2 106 141	2 106 141	
Balanserad i ny räkning				116 199	-116 199
Upplåtelse lägenheter	2 080 939	5 114 061			
Årets resultat					-2 615 946
Belopp vid årets slut	117 539 530	48 788 266	599 682	-13 927 014	-2 615 946

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-14 469 155
Årets resultat	-2 615 946
Reservering till underhållsfond	-1 564 000
Ianspråktagande av underhållsfond	2 106 141
Summa till stämmans förfogande	-16 542 960

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning:	-16 542 960
--------------------------	--------------------

Ekonomi på kort och lång sikt

Under 2019 är vår belåning på en acceptabel nivå, ca 231 milj. kr.

En avgiftshöjning på 3% gjordes för att upprätthålla sparande, amorteringsgrad och täcka driftkostnader.

Sedan övertagandet 2008 har vi amorterat ca 70 miljoner kronor. Vi har haft en amorteringsgrad på ca 1 900 000 kronor under året och ambitionen är att öka denna till ca 3.3 milj. kronor kommande år för att få ner lånen snabbare. Hela vår lånestock är hos SBAB-bank.

Vi har ytterligare låneutrymme hos SBAB-bank som kan användas till kommande projekt då Tak-och balkongprojektet var färdigt budgeterat enligt vår betalplan inför 2019.

Föreningen har anlitat Johan Lindén på HSBs lånegrupp för att förhandla om räntorna på våra lån. Det har resulterat i att föreningen har fått ner räntorna på 3 av sina största äldre lån under 2019 från ca 3,24 % till 0,6 respektive 0,7% samt att ytterligare ett av de större lånen nu har fått en ränta på 0,7% under 5 år. Johan Lindén har även koordinerat vår betalplan mot Tresson under Tak-och balkongprojektet och skött kontakten mot SBAB under belåningen.

Han har gjort en övergripande bedömning att föreningens ekonomi ser bra ut efter de förutsättningar som råder, med hänsyn till belåningsgrad, lagd budget och avstämning mot Underhållsplanen.

HSB fortsätter att använda sig av principen kallad *Nyckeltalen*, som effektivt beräknar avgiftsändringar efter driftkostnader, belåningsgrad per kvadratmeter och ränteförändringar på marknaden. Dessa ligger till grunden för eventuella höjningar.

Styrelsen passar då även på att lägga upp en 10-årig ekonomisk plan som färdigställs under år 2020 som sammanfaller med Underhållsplanen. Det har varit stora projekt igång och kommande stora på gång samtidigt. Då är det viktigt att Underhållsplanen uppdateras så detaljrikt som möjligt för att nyckeltal och ekonomin ska stå sig stadigt under resans gång, då slipper föreningen överraskande åtgärder som oftast brukar bli mycket dyrare än om de är väl planerade i god tid.

Slutord

Det har varit ett händelserikt år för Brf Stigarna 2019 med stora välbehövliga projekt som dragits igång för att säkra föreningens välmående och framtid. 2019 blev vi äntligen klara med Tak -och balkongprojektet vilket har varit det största hittills i föreningens historia.

Våra utemiljöer förbättras så sakteligen och numera har föreningen äntligen en föreningslokal sedan slutet på augusti som har visat sig blir alltmer populär. Vår förhoppning är att alla ska känna att den berikar föreningen efter önskemål.

För att stimulera intresset för styrelsearbete har styrelsen tagit fram en utbildning via HSB för nya ledamöter, som ger mycket bra stöd och råd i hur det är att jobba i en styrelse överlag samt anpassat för vår stora förening.

Styrelseledamöterna har närvarat på utbildningar så som Ordförande, Sekreterare och Bostadsrättsjuridik samt GDPR och andra nyttiga utbildningar.

Föreningens förtroendevalda revisor, som har lång erfarenhet av området, blev omvald på årsstämman 2018 och testade innan dess att gå HSBs Revisorutbildning, med goda recensioner. Sammanfattande valberedare och kollega har provat Valberedningsutbildningen. Rutinen inför framtiden är att samtliga förtroendevalda ska gå åtminstone passande utbildning för sitt uppdrag. Det finns även flertal utbildningar inom olika områden som erbjuds via HSB för att passa alla intressen och många av dessa kommer att gå vid HSBs hus Midgård i Handen på Sleipnervägen under 2020. En fantastisk möjlighet att ha utbildningarna nära tillhands!

Styrelsen har även jobbat hårt med att upprätta nya hållbara rutiner, där man har fasat över all typ av drift som behöver fungera under kontorstid, till vår förvaltare HSB. Servicecenter och felanmälan ska i dagsläget hjälpa oss alla med våra frågor och behov så långt det går.

Nu vill styrelsen göra vår hemsida som närmaste informationskälla så gör ett besök och kom in med idéer på vad ni skulle vilja se där.

Det har varit en omställning men vi är övertygade att det kommer bli bättre framöver.

Vårt område är unikt på alla sätt och endast fantasin sätter gränsen för vad vi kan åstadkomma för att göra det ännu bättre!

Men då är det också viktigt att vi alla hjälps åt att vårda det och varandra till vår bästa förmåga så att vi kan lägga krutet på rätt saker.

Det ska bli spännande att se vad det kommande styrelseåret bidrar med när vi vet vilka positiva krafter vi har i vår förening att dra nytta av och möjligheterna som finns därtill!

Vi önskar er alla ett givande 2020 och en härlig kommande sommar.

Styrelsen tackar er för förtroendet som tilldelats oss under det gångna året.

Styrelsen Brf Stigarna





Org Nr: 769615-7853

Brf Stigarna i Västerhaninge

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	22 669 205	21 633 620
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-14 253 471	-12 677 173
Övriga externa kostnader	Not 3	-380 190	-505 720
Planerat underhåll		-2 106 141	-417 556
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-457 560	-348 339
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 449 967	-5 258 376
Summa rörelsekostnader		-22 647 329	-19 207 164
Rörelseresultat		21 875	2 426 456
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	5 485	18 845
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-2 643 306	-2 329 102
Summa finansiella poster		-2 637 821	-2 310 257
Årets resultat		-2 615 946	116 199

**Brf Stigarna i Västerhaninge**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	370 157 071	278 873 876
Pågående nyanläggningar	Not 8	4 841 386	77 967 276
		<u>374 998 457</u>	<u>356 841 152</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	0
		<u>500</u>	<u>0</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>374 998 957</u>	<u>356 841 152</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		127 765	131 788
Avräkningskonto HSB Stockholm		6 170 434	22 755 224
Övriga fordringar	Not 10	10 257	10 994
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	797 539	520 474
		<u>7 105 995</u>	<u>23 418 480</u>
Kassa och bank	Not 12	7 400	7 375
Summa omsättningstillgångar		<u>7 113 395</u>	<u>23 425 855</u>
Summa tillgångar		<u>382 112 352</u>	<u>380 267 007</u>



Org Nr: 769615-7853

Brf Stigarna i Västerhaninge

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	117 539 530	115 458 591
Upplåtelseavgifter	48 788 266	43 674 205
Yttre underhållsfond	0	1 141 823
	<u>166 327 796</u>	<u>160 274 619</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-13 327 332	-14 585 354
Årets resultat	-2 615 946	116 199
	<u>-15 943 278</u>	<u>-14 469 155</u>
Summa eget kapital	<u>150 384 518</u>	<u>145 805 464</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>222 560 218</u>	<u>227 147 364</u>
	222 560 218	227 147 364
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 3 330 748	1 912 532
Leverantörsskulder	1 841 096	2 852 073
Skatteskulder	67 223	24 333
Övriga skulder	Not 15 97 295	33 393
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>3 831 254</u>	<u>2 491 849</u>
	9 167 616	7 314 179
Summa skulder	<u>231 727 834</u>	<u>234 461 543</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>382 112 352</u>	<u>380 267 007</u>



Org Nr: 769615-7853

Brf Stigarna i Västerhaninge

	2019-01-01	2018-01-01
Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 615 946	116 199
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	5 449 967	5 258 376
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 834 021</u>	<u>5 374 575</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-272 305	-253 016
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	435 221	-1 738 426
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 996 937</u>	<u>3 383 132</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-23 607 272	-69 831 762
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-23 607 772</u>	<u>-69 831 762</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-3 168 930	62 698 055
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	7 195 000	5 110 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>4 026 070</u>	<u>67 808 055</u>
Årets kassaflöde	-16 584 765	1 359 425
Likvida medel vid årets början	22 762 599	21 403 174
Likvida medel vid årets slut	6 177 834	22 762 599

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



Brf Stigarna i Västerhaninge

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 1,59 % 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 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Uppskjuten skatt

I förekommande fall grund för bedömning av värdet av uppskjuten skatteskuld. Uppstår oftast i BRF vid sk paketering. I denna BRF finns ingen paketering och därmed ingen uppskjuten skatt. Vid sådant fall ska det här framgå varför uppskjuten skatt värderas till 0 kronor (hänvisning till att syftet med innehavet av föreningens fastighet bedöms som evig)



Brf Stigarna i Västerhaninge

Noter	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	13 596 050	13 045 105
Årsavgifter el	897 431	934 903
Hyror	7 497 060	7 679 671
Bredband	427 454	0
Övriga intäkter	609 494	204 667
Bruttoomsättning	<u>23 027 489</u>	<u>21 864 346</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-358 140	-225 241
Hyresförluster	-144	-5 485
	22 669 205	21 633 620
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 071 274	1 822 755
Reparationer	2 188 066	1 363 883
El	2 310 461	2 366 793
Uppvärmning	3 255 350	3 588 888
Vatten	1 223 786	1 114 188
Sophämtning	453 533	445 484
Fastighetsförsäkring	328 626	300 323
Kabel-TV och bredband	726 658	114 362
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	634 675	596 997
Förvaltningsarvoden	991 890	873 441
Övriga driftkostnader	69 153	90 060
	14 253 471	12 677 173
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	64 821	46 546
Administrationskostnader	97 783	260 698
Extern revision	38 188	37 250
Konsultkostnader	113 645	94 000
Medlemsavgifter	65 753	67 226
	380 190	505 720
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	294 165	90 338
Revisionsarvode	9 100	6 720
Övriga arvoden	2 000	0
Löner och övriga ersättningar	50 250	168 000
Sociala avgifter	102 045	83 281
	457 560	348 339
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	4 298	7 083
Övriga ränteintäkter	1 187	11 762
	5 485	18 845
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 639 441	2 326 820
Övriga räntekostnader	3 865	2 282
	2 643 306	2 329 102



Brf Stigarna i Västerhaninge

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	245 409 844	245 409 844
Anskaffningsvärde mark	60 941 805	60 941 805
Årets investeringar	96 733 162	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	403 084 811	306 351 649
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-27 477 773	-22 219 397
Årets avskrivningar	-5 449 967	-5 258 376
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 927 740	-27 477 773
Utgående bokfört värde	370 157 071	278 873 876
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	171 000 000	131 800 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 796 000	9 477 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	54 600 000	46 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	5 712 000	266 000
Summa taxeringsvärde	238 108 000	187 943 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	77 967 276	8 135 514
Årets investeringar	23 607 272	69 831 762
Omklassificering till byggnad	-96 733 162	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 841 386	77 967 276
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Andel i HSB Stockholm	500	0
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	10 257	10 994
	10 257	10 994
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	797 539	520 474
	797 539	520 474
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kassa och bank		
SBAB	7 400	7 375
	7 400	7 375



Brf Stigarna i Västerhaninge

Noter 2019-12-31 2018-12-31**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	19321991	0,73%	2024-08-09	40 851 289	160 977
SBAB	19322211	0,73%	2020-04-23	40 731 760	170 834
SBAB	19322246	2,14%	2022-08-19	40 227 366	212 431
SBAB	19322262	0,99%	2024-05-10	39 766 199	336 506
SBAB	20706457	0,85%	2020-04-29	1 176 852	1 000 000
SBAB	28949731	0,70%	2020-03-30	28 687 500	750 000
SBAB	29270732	1,67%	2023-06-08	14 550 000	300 000
SBAB	29495610	0,93%	2020-05-14	19 900 000	400 000
				225 890 966	3 330 748

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 222 560 218Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 209 237 226**Ställda säkerheter**Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 240 403 495 240 403 495**Not 14 Skulder till kreditinstitut**Kortfristig del av långfristig skuld 3 330 748 1 912 532**Not 15 Övriga skulder**

Depositioner	50 000	0
Källskatt	47 295	33 393
	97 295	33 393

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	183 199	0
Förutbetalda hyror och avgifter	1 741 265	1 558 298
Övriga upplupna kostnader	1 906 790	933 551
	3 831 254	2 491 849

Ovanstående poster består av förskottsintbetalda 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



Brf Stigarna i Västerhaninge

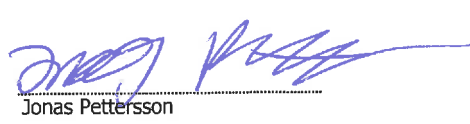
Noter

2019-12-31 2018-12-31

Stockholm, den 9/3 2020


.....
Adrian Aspberg



.....
Annica Markén


.....
Jonas Pettersson


.....
Kai Juutila


.....
Khadija Norell

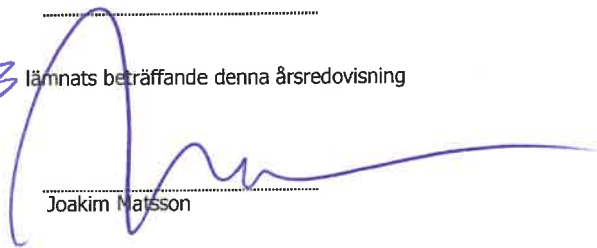

.....
Peder Engström


.....
Robin Skarp


.....
Thomas Lindvall

.....
Vår revisionsberättelse har 202003-23 lämnats beträffande denna årsredovisning


.....
Annette Pamm


.....
Joakim Mattsson

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Stigarna i Västerhaninge, org.nr. 769615-7853

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stigarna i Västerhaninge för år 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 revisions sed 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 revisors sed 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 kortfristiga.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 revisions sed 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 revisions sed 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 Stigarna i Västerhaninge för år 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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, viktiga 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.

Västerhaninge den 23 / 3 2020

Joakim Mattsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Annette Tamm

Av föreningen vald revisor