Årsredovisning 2018

samt underlag till föreningsstämman 2019

HSB Brf Siljan

Vår föreningslokal Siljansgården renoverades under året.

Innehåll

Förvaltningsberättelse 3
Verksamheten....3
Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret 5
Medlemsinformation 6
Flerårsöversikt 6
Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar....8
Förändring av eget kapital 8
Styrelsens disposition av årets resultat....8
Kommentarer till årets resultat 9
Likviditet och lån 9
Budget för 2019 9
Årsavgifter och hyror....9
Lokaler och anläggningar för medlemmar....9
Medlemsengagemang 10
Information till medlemmar....11
Uppföljning av stämmobeslut....11
Resultaträkning....13
Balansräkning....14
Kassaflödesanalys....16
Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer 17
Noter....18
Totala kostnader 22
Fördelning driftkostnader 22
Revisionsberättelse 23
Valberedningens förslag 25
Motioner och styrelsens svar på dessa 26
Byte av städdagsdatum 26
Tvättider under helger på Siljansvägen 78....26
Nödmaskin 28
Städning av tvättstugor 29
Städning av bastun....30
Förvaring av cyklar och barnvagnar på Siljansvägen 74 31
Cykelmekställ och förvaring i cykelrum 33
Uppställning av cykelförrådsdörrar....34
Säkerhet vid strömavbrott....35
Solpaneler 36
Hållbarhetsplan för föreningen....37
Behåll gasspisarna 39
Föreningens lokaler för uthyrning....41
Körsbärsträd....42
Inhägnad hundlekplats....43
Ombud....45
Regler....45
Fullmakt....45

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Siljan i Stockholm (702001-9209) avger härmed årsredovisning för perioden 1 januari – 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Siljan har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov. Föreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Föreningen bildades den 24 oktober 1946 och inregistrerades den 27 november 1946. Den ekonomiska planen registrerades den 8 maj 1952. De nuvarande stadgarna registrerades hos Bolagsverket den 18 oktober 2018.

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

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Fastigheterna

Föreningen innehar tomträtterna till fastigheterna Balungen 3, Rogsjön 2, Siljan 2 och Siljan 3 i Stockholms kommun. I byggnaderna som föreningen förvaltar finns 258 bostadsrättslägenheter varav samtliga är upplåtna som bostad. Den totala boytan är ca 16 624 m^2. Det finns också 56 hyreslokaler. Huvuddelen av dessa är enkla förråd och den totala lokalytan är 717,5 m^2.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Nordeuropa Försäkring. Föreningen betalar kollektivt bostadsrättstillägg till hemförsäkringen för samtliga boende.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2018 haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter	
Håkan Lindgren	Ordförande, vice fastighets- och underhållsansvarig
Stefan Pettersson	Fastighets- och underhållsansvarig, vice ordförande
Erik Åman	Sekreterare, lokalansvarig, webbansvarig, låsansvarig
Kent Marshall	Ekonomiansvarig
Eva Brishammar	Utemiljöansvarig, vice lokalansvarig
Roland Bühlmann	HSB Stockholms representant
Suppleanter	
Göran Nyberg	Vice sekreterare, vice ekonomiansvarig
Jonas Söderström	Vice fastighets- och underhållsansvarig, vice webbansvarig, låsansvarig
Gunilla Westerdahl	Redaktör för Siljansnytt

Föredragande i styrelsen har under verksamhetsåret varit Håkan Lindgren.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2019 är Erik Åman, Kent Marshall, Håkan Lindgren, Göran Nyberg, Gunilla Westerdahl och Jonas Söderström.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit två i förening av Stefan Pettersson, Kent Marshall, Erik Åman och Håkan Lindgren.

Revisorer

Föreningsvalda revisorer har varit Eva Frendh (ordinarie) och Mikael Norén (suppleant) samt extern revisor utsedd av HSB.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Lisen Tamm (ordförande), Christoffer Rockstroh och Kenneth Willström.

Ombud till distriktsstämma

Föreningens ombud till distriktsstämma för HSB Stockholms distrikt Söderort har varit Eva Brishammar, Stefan Pettersson och Erik Åman.

Arvoden

Arvoden till förtroendevalda för verksamhetsåret 2018/2019 beslutades av föreningsstämman 2018 och kommer att utbetalas efter föreningsstämman 2019.

Styrelsen	227 500 kr	(5,0 prisbasbelopp i 2018 års nivå)
Föreningsvald revisor	13 000 kr	
Valberedningen	13 000 kr	

Sammanträden

Extra föreningsstämma för att i en första läsning anta nya stadgar hölls den 27 februari 2018. Vid stämman närvarade 15 röstberättigade medlemmar, ingen representerad via fullmakt.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2018. Vid stämman närvarade 28 röstberättigade medlemmar, ingen representerad via fullmakt.

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 12 protokollförda sammanträden, ett heldagsmöte samt ett antal arbetsmöten i diverse specifika frågor.

Förvaltning

Föreningen har avtal med bland annat följande leverantörer:

Ekonomisk förvaltning	HSB Stockholm
Förvaltartjänst	HSB Stockholm
Fastighetsskötsel	HSB Stockholm
Förvaltning, drift & energi	HSB Stockholm
Markskötsel	Svensk Arboristtjänst
Snöröjning	Svensk Arboristtjänst
Städning	Städpoolen
Hissunderhåll	ManKan Hiss
Service av tvättutrustning	Entema
Kontroll av yttertak	Tullinge Vent och Plåt
Sophämtning	Stockholm Vatten och Avfall

Vatten	Stockholm Vatten och Avfall
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
El	Ellevio, Fortum Markets, Öresunds kraft
Kabel-tv + bredband	Com Hem, Ownit
Parkeringsövervakning	Q-Park

Föreningen har ingen anställd personal.

Underhållsplan

Föreningen har en långsiktig underhållsplan som beskriver planerat underhåll och reparationer.

Fastighetsbesiktning genomfördes den 13 september 2018.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Dränering

Tidigare år har vi haft problem med vatten i några källare i låghusen i samband med kraftiga skyfall. Vi har därför dränerat utmed de flesta väggarna på våra låghus. Etapp 1 startade 2016 runt innegården Siljansvägen 68–72, Ottsjövägen 1–7 och Årstavägen 119–121. Etapp 2 påbörjades 2017 med dränering utmed Årstavägen 123–127 och hela vägen runt låghusen i slutet av Siljansvägen. Under 2018 avslutade vi arbetet med etapp 2. Vi har också återställt och förbättrat planteringar och områdena runt entréerna.

Etapp 3 bestående av framsidorna av Siljansvägen 68–72 och Årstavägen 119–125 har vi för avsikt att påbörja efter sommaren 2019.

Bortkoppling av stadsgas

Enligt stämmobeslut 2017 ska föreningen år 2019 avskaffa stadsgasanslutningen för att minska olycksrisken. Nu har de flesta som tidigare använt gas bytt till elspis och fått ersättning från föreningen för kostnaden att plombera gasledningen.

Garneringsmålning på tak

Under våren 2019 planerar vi att måla plåtdetaljer på låghusens tak. Tidigare planerades detta till våren 2018, men vi sköt upp arbetet ett år för att ha pengar till dräneringen.

Målning av räcken och ventilationsrör

Efter att vi 2017 lät rikta våra metallräcken utomhus, fick vi dem målade under 2018. Även ytterdelen av rören till skyddsrumsventilationen fick ny färg under året.

Renovering av Siljansgården

Vår föreningslokal och övernattningslägenhet var avstängd under sommaren för totalrenovering. Lokalen har fått en delvis ny planlösning, större fönster och nya ytskikt. Nu finns bland annat ett toalett- och duschutrymme som är bättre anpassat för rörelsehindrade, nytt kök och sängskåp.

Parkeringsplatser

I samband med dräneringsarbetet etapp 1 har styrelsen haft för avsikt att skapa tre nya parkeringsplatser vid korsningen Siljansvägen/Ottsjövägen. Vi har vid två tillfällen ansökt om bygglov. Det ursprungliga förslaget reviderades efter avslag, men inte heller det nya förslaget godkändes. Kommunen anser sig endast kunna tillåta en

plats. Vi tror att utfallet kunde bli ett annat om kommunens handläggare skulle besöka objektet istället för att bara bedöma från skrivbordet.

I samband med dräneringsarbetet etapp 3 hösten 2019 kommer modifiering av ytan att ske i samråd med entreprenören och vi kommer att ansöka om nytt bygglov.

Systematiskt brandskyddsarbete

Årlig brandsyn har utförts enligt den policy för systematiskt brandskyddsarbete, SBA, som Brf Siljan arbetar efter.

Statuskontroll av lägenheter

Under 2018 genomförde SynaHus en statuskontroll av alla lägenheter i syfte att hitta fel som kan leda till kostnader eller problem om de inte åtgärdas. Styrelsen har fått in mycket information, men har dessvärre inte blivit färdig med att behandla den.

Jubileumsfest

I oktober hade vi en fest där en stor andel av medlemmarna deltog. Vi invigde den nyrenoverade Siljansgården och firade att våra hus fyller 70 år

Elektronisk betalning

Under året har vi gjort det möjligt att betala för Siljansgården, bastun och annat som vi säljer via expeditionen med betalkort eller Swish.

Stadgar

Under året reviderade vi våra stadgar, eftersom det krävdes av ny lagstiftning. De är nu baserade på version 5 av HSB:s normalstadgar. Några tidsfrister är ändrade och vi kan nu ta betalt av den som upplåter en lägenhet i andra hand.

Tomträttsseminarium

Vid ett seminarium i HSB:s regi har vi framfört våra synpunkter kring kommunens nuvarande principer för tomträttsavgäld.

Medlemsinformation

Vid 2018 års slut hade föreningen 364 medlemmar förutom HSB Stockholm. Under året ägde 18 lägenhetsöverlåtelser rum. Av dessa var 14 köp, 3 gåva och 1 bodelning.

Flerårsöversikt

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	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	789	789	789	789	789
Totala intäkter kr/kvm	811	809	788	788	783
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	313	326	285	262	258
Belåning, kr/kvm	3 516	3 570	3 623	3 672	3 731
Räntekänslighet	5%	5%	5%	5%	5%
Drift och underhåll kr/kvm	408	387	401	418	392
Energikostnader kr/kvm	172	161	164	161	167

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 lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokal-intäkter) 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 lokalarea varje enskilt år. Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom 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 det 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 kan behöva 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 lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	14 017	13 984	13 622	13 628	13 546
Resultat efter finansiella poster	1 452	3 019	176	-1 523	2 111
Soliditet	27%	25%	22%	22%	23%

(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	14 017 072
Rörelsekostnader	11 568 750
Finansiella poster	995 996
Årets resultat	**1 452 325**
Planerat underhåll	1 354 212
Avskrivningar	2 599 478
Årets sparande	**5 406 016**
Årets sparande per m^2 total yta	313

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	386 620	1 632 775	6 418 130	10 143 612	3 019 372
Reservering till fond 2018			2 115 000	-2 115 000	
Ianspråkstagande av fond 2018			-1 354 212	1 354 212	
Balanserad i ny räkning				3 019 372	-3 019 372
Årets resultat					1 452 325
Belopp vid årets slut	386 620	1 632 775	7 178 918	12 402 196	1 452 325

Styrelsens disposition av årets resultat

Styrelsens disposition:

Balanserat resultat	13 162 984
Årets resultat	1 452 325
Reservering till underhållsfond	-2 115 000
Ianspråkstagande av underhållsfond	1 354 212
Summa till stämmans förfogande	**13 854 521**

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	13 854 521

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

Kommentarer till årets resultat

Resultatet för 2018 om 1 452 tkr är i linje med det budgeterade resultatet 1 462 tkr. De största avvikelserna var avskrivningar som blev 100 tkr lägre än planerat samt 200 tkr överspendering på planerat underhåll (huvudsakligen relaterat till renovering av Siljansgården). I övrigt var det enbart mindre avvikelser.

Likviditet och lån

Föreningen har ett starkt kassaflöde och har därför kunnat genomföra större underhållsåtgärder utan att behöva ta några nya lån och har samtidigt kunnat fortsätta amortera på lånen. Styrelsen har valt att sprida lånen med olika löptider för att inte ha många lån som löper ut samma år och på sätt minska vår exponering av räntekostnaderna.

Budget för 2019

I budgeten för 2019 har styrelsen räknat med bibehållen avgiftsnivå. Vi förväntar oss att intäkterna ligger ungefär i samma nivå som för 2018. På kostnadssidan räknar vid med att kunna sänka våra räntekostnader ytterligare, för att från och med 2020 få se något högre räntekostnader. Utöver det höjda arvodet som beslutades vid förra årets stämma samt de ökade elpriserna på marknaden, förväntar vi oss inga större förändringar på kostnadssidan.

Årsavgifter och hyror

Avgifterna höjdes senast den 1 april 2011 (med 5 procent).

Under de senaste åren har räntorna legat på väldigt låga nivåer, vilket bidragit till ett starkt kassaflöde som möjliggjort att vi kunnat göra en hel del större underhållsåtgärder. Räntekostnader utgör nu den tredje största kostnadsposten efter värme och tomträttsavgäld. För att minska kostnaderna och kunna möta större underhållsbehov i framtiden, amorterar föreningen på lånen. Föreningens skuld uppgick vid årsskiftet 2018/2019 till 60,8 miljoner kr.

Som vi alla vet så tenderar saker att bli dyrare år efter år. Därför arbetar styrelsen aktivt med att sänka våra kostnader, stärka våra intäkter och löpande se över våra avtal för att slippa höja årsavgifterna (se stycket om budget ovan). Våra tomträttsavtal sträcker sig fram till år 2027 med oförändrad avgiftsnivå, men därefter kan vi räkna med en kraftig höjning.

Styrelsens åsikt är att ändring av avgifterna inte bör ske för ofta, utan att de bör vara stabila över flera år. Därför är prognosen att det inom de närmaste åren inte blir några ytterligare avgiftshöjningar, såvida inte kostnadsläget förändras radikalt.

Lokaler och anläggningar för medlemmar

Tvättstugor

Våra tre tvättstugor ligger på Siljansvägen 75, Siljansvägen 78 och Årstavägen 121.

Bastu

Bastun finns på södra sidan av Siljansvägen 77. Den är tillgänglig för alla som betalar den årliga bastuavgiften.

Hobbylokaler

Våra hobbylokaler ligger på Siljansvägen 79–81 och kan användas av alla medlemmar.

Siljansgården

Siljansgården på Siljansvägen 74 är en lokal för möten, fester och övernattningar. Den är totalrenoverad sedan hösten 2018.

Grillplats

Vår gemensamma grillplats ligger utanför Siljansgården.

Takterrasser

Högst upp i varje höghus finns inglasade terrasser med fantastisk utsikt. Bokningskalender finns på respektive takterrassdörr.

Parkeringsplatser

Vi har 4 platser att hyra ut. Avgiften är 700 kronor per plats och månad. Kön till parkeringsplatserna är för närvarande lång.

Sophantering

Våra sopkärlskåp för hushållsavfall finns utmed vägarna. I några av dem finns även ett separat kärl för återvinning av matavfall. Förpacknings- och tidningsinsamling ligger precis intill föreningens område. Grovsopor kan man slänga i containrar som vi ställer upp två gånger om året i samband med städdagarna.

Medlemsengagemang

I en bostadsrättsförening arbetar vi tillsammans både för att hålla nere kostnaderna och för att det är trevligt. Nedan redovisar vi några exempel på sådant som inte hade blivit verklighet utan våra engagerade medlemmar.

Trädgårdsgruppen

Trädgårdsgruppen sysslar med röjning och beskärning av våra buskar och träd samt nyplantering på grönytor och i rabatter. Gruppen är öppen för alla intresserade medlemmar. Brf Siljan står för kostnaden för inköp.

Stadsodlingen

Stadsodlingen ligger på innergården närmast Ottsjövägen. Alla medlemmar är välkomna att delta i arbetet eller bara njuta av växtligheten. Odlingsgruppen anordnade under hösten en trevlig skördefest dit alla medlemmar var välkomna.

Städdagar

De främsta tillfällena när många av medlemmarna i föreningen träffas är vid de två städdagarna under vår och höst. Vi hjälps då åt att göra fint runt våra hus samtidigt som vi passar på att umgås. Föreningen bjuder på grillad korv med tillbehör och visar upp våra gemensamma lokaler för nyinflyttade.

Pensionärsverksamhet

Inom pensionärsverksamheten har man har under året anordnat restaurangbesök och teaterbesök. Den 12 december bjöd föreningen traditionsenligt på Lucia-kaffe. Brf Siljan bidrar ekonomiskt till verksamheten.

Bytesrum

När bytesrummet på baksidan av Siljansvägen 72 är öppet kan föreningens medlemmar lämna och hämta användbara prylar utan kostnad. Verksamheten drivs av några engagerade medlemmar.

Information till medlemmar

Siljansnytt

Siljansnytt är föreningens informationsblad som berättar vad som är på gång i föreningen och annat som boende kan ha nytta av. Siljansnytt distribueras via webbplatsen, anslagstavlor och broschyrfack där alla kan ta ett exemplar. Oftast är utgivningsdagen under veckan efter ett styrelsemöte. Under året har det blivit 10 nummer.

Webbplatsen

Föreningens webbplats på brfsiljan.se innehåller uppdaterad information för medlemmar, mäklare och potentiella köpare av bostadsrätter. Den är också användbar för att snabbt nå ut med information som kan bli mer utförlig än i Siljansnytt. På webben finns ett diskussionsforum och möjlighet att annonsera för den som vill köpa, sälja eller skänka bort sina begagnade saker.

Mottagning av nya medlemmar

Styrelsen besöker alla som flyttar in i föreningen och överlämnar lite material och en symbolisk present. Vi hoppas att alla på det sättet känner sig välkomnade och får en chans att ställa viktiga frågor.

Uppföljning av stämmobeslut

Baserat på motioner togs ett antal beslut vid stämman 2018 som vi här vill följa upp och redovisa.

Eluttag i tvättstugor

Tvättstugan på Årstavägen 121 försågs baserat på stämmobeslut med ett eluttag. Styrelsen betraktar därmed frågan som avslutad.

Utreda avfuktningskapacitet i tvättstugor

Baserat på en motion fick styrelsen i uppdrag att utreda möjlighet till bättre torkmöjlighet i befintliga torkrum samt som tilläggsförslag att se över möjligheten att installera en ytterligare torktumlare i varje tvättstuga.

Styrelsen har låtit rengöra aggregaten i torkrummen och konstaterat att de nu fungerar bättre. Vad gäller ytterligare torktumlare, begärde styrelsen in offert från entreprenören Entema. Trots att det skulle ligga i deras intresse att vi köper mer utrustning, avrådde de oss från att köpa ytterligare torktumlare och konstaterade att vi redan har den energisnålaste lösning som finns på marknaden. Styrelsen beslutade därför att inte köpa ytterligare torktumlare.

Förvaringsmöjligheter i tvättstugan Siljansvägen 78

Stämman beslutade om ett tidsbegränsat försök med möjlighet till förvaring av tvättmedel och liknande. Utvärdering ska enligt beslutet ske efter ett halvår.

Hyllor och lådor med instruktioner är på plats sedan slutet av januari 2019 och försöket ska således utvärderas sommaren 2019.

Fuktig luft i 78:ans källare

Till stämman 2018 inkom en motion om att det finns fuktproblem i punkthusens källare. Styrelsen har beslutat att undersöka problemet. Initialt kommer detta att ske genom en fuktmätning över längre tid för att se hur stort problemet är. Entreprenören som utför mätningen kommer sedan att titta på möjliga lösningar för att åtgärda eventuella problem.

Utöka/rusta upp gymmet

Den motionär som föreslog en utökning och upprustning av gymmet fick stämmans uppdrag att tillsammans med andra medlemmar ta fram ett förslag. Hen avsade sig senare uppdraget och en annan samordnare tog över. Vi hoppas att arbetet fortskrider under 2019.

Förbättrad förvaringsmöjlighet i 79:ans cykelrum

Styrelsen har monterat nya krokar för att hänga upp cyklar i cykelrummet på Siljansvägen 79. Initialt fanns det en tanke om att även sätta in ett hyllplan som man kunde ställa barnvagnar på, men efter att ha sett hur användningen av ytorna förändrades efter att vi monterat krokarna, så framstod hyllplanet som en dålig idé som skulle minskat ytan att manövrera i cykelrummet.

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	14 017 072	13 983 780
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-7 058 213	-6 697 465
Övriga externa kostnader	Not 3	-359 968	-192 613
Planerat underhåll		-1 354 212	-315 883
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-196 879	-200 352
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 599 478	-2 308 181
Summa rörelsekostnader		-11 568 750	-9 714 493
Rörelseresultat		**2 448 321**	**4 269 287**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 146	2 629
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-997 142	-1 252 544
Summa finansiella poster		-995 996	-1 249 915
Årets resultat		**1 452 325**	**3 019 372**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7	83 104 864	76 964 383
Inventarier och maskiner	Not 8	4 792	9 584
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	6 788 661
		83 109 656	83 762 628
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	700	700
		700	700
Summa anläggningstillgångar		83 110 356	83 763 328
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 424	0
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 536 487	1 734 628
Placeringskonto HSB Stockholm		120	413 900
Övriga fordringar	Not 11	29 078	33 142
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	648 022	458 811
		3 215 132	2 640 480
Kortfristiga placeringar	Not 13	629	629
Kassa och bank	Not 14	51 621	47 973
Summa omsättningstillgångar		3 267 381	2 689 082
Summa tillgångar		**86 377 737**	**86 452 410**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		386 620	386 620
Upplåtelseavgifter		1 632 775	1 632 775
Yttre underhållsfond		7 178 918	6 418 130
		9 198 313	8 437 525
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		12 402 196	10 143 612
Årets resultat		1 452 325	3 019 372
		13 854 521	13 162 984
Summa eget kapital		23 052 834	21 600 509
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	59 852 165	60 792 165
		59 852 165	60 792 165
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	940 000	940 000
Leverantörsskulder		709 702	474 891
Skatteskulder		1 636	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 821 400	2 644 845
		3 472 738	4 059 736
Summa skulder		63 324 903	64 851 901
Summa eget kapital och skulder		**86 377 737**	**86 452 410**

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 452 325	3 019 372
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 599 478	2 308 181
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 051 804	5 327 553
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-186 571	-68 237
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-586 999	859 234
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 278 233	6 118 549
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 946 506	-5 386 124
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 946 506	-5 386 124
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-940 000	-921 670
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-940 000	-921 670
Årets kassaflöde	**391 727**	**-189 245**
Likvida medel vid årets början	**2 197 130**	**2 386 374**
Likvida medel vid årets slut	**2 588 857**	**2 197 130**

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

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 2,07 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner
Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

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

Fastighetsavgift /fastighetsskatt
Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kronor per lägenhet.

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

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 15 516 Tkr.

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	13 114 704	13 114 704
	Hyror	575 280	581 402
	Bredband	294 120	213 366
	Övriga intäkter	35 121	87 809
	Bruttoomsättning	14 019 225	13 997 281
	Avgifts- och hyresbortfall	-2 090	-13 400
	Hyresförluster	-63	-101
		14 017 072	**13 983 780**
Not 2	**Drift och underhåll**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	606 111	577 338
	Reparationer	548 595	494 250
	El	257 216	221 758
	Uppvärmning	2 334 567	2 233 786
	Vatten	375 663	337 010
	Sophämtning	187 982	160 639
	Fastighetsförsäkring	228 128	211 082
	Kabel-TV och bredband	386 901	306 419
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	369 586	363 910
	Förvaltningsarvoden	475 296	466 335
	Tomträttsavgäld	1 262 600	1 262 600
	Övriga driftkostnader	25 568	62 338
		7 058 213	**6 697 465**
Not 3	**Övriga externa kostnader**		
	Bevakningskostnader	8 387	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	152 198	35 283
	Administrationskostnader	86 402	52 082
	Extern revision	20 763	20 688
	Konsultkostnader	7 500	0
	Medlemsavgifter	84 718	84 560
		359 968	**192 613**
Not 4	**Personalkostnader och arvoden**		
	Arvode styrelse	134 400	132 900
	Revisionsarvode	8 000	8 000
	Övriga arvoden	10 180	12 270
	Sociala avgifter	44 299	47 182
		196 879	**200 352**
Not 5	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	538	924
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	120	413
	Ränteintäkter skattekonto	0	12
	Ränteintäkter HSB bunden placering	0	384
	Övriga ränteintäkter	488	896
		1 146	**2 629**
Not 6	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	995 802	1 251 859
	Övriga räntekostnader	1 340	685
		997 142	**1 252 544**

Noter		2018-12-31	2017-12-31
Not 7	**Byggnader**		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Anskaffningsvärde byggnader	116 533 017	116 533 017
	Årets investeringar: dränering etapp 1-2	8 735 167	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**125 268 184**	**116 533 017**
	Ingående avskrivningar	-39 568 634	-37 265 245
	Årets avskrivningar	-2 594 686	-2 303 389
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-42 163 320**	**-39 568 634**
	Utgående bokfört värde	**83 104 864**	**76 964 383**
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	169 400 000	169 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 145 000	2 145 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	139 600 000	139 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	319 000	319 000
	Summa taxeringsvärde	**311 464 000**	**311 464 000**
Not 8	**Inventarier och maskiner**		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	232 871	232 871
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**232 871**	**232 871**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar	-223 287	-218 495
	Årets avskrivningar	-4 792	-4 792
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-228 079**	**-223 287**
	Bokfört värde	**4 792**	**9 584**
Not 9	**Pågående nyanläggningar och förskott**		
	Ingående anskaffningsvärde	6 788 661	1 402 537
	Årets investeringar	-6 788 661	5 386 124
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**6 788 661**
Not 10	**Andra långfristiga värdepappersinnehav**		
	Andel i Fonus	200	200
	Andel i HSB Stockholm	500	500
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**700**	**700**

Noter		2018-12-31	2017-12-31
Not 11	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	29 078	29 102
	Skattefordran	0	4 040
		29 078	**33 142**
Not 12	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Förutbetalda kostnader	648 022	458 811
		648 022	**458 811**

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

Not 13	**Kortfristiga placeringar**		
	Medlemskonto i Fonus	629	629
		629	**629**
Not 14	**Kassa och bank**		
	Handkassa	3 181	3 619
	Nordea	48 440	44 354
		51 621	**47 973**

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788480748	1,25%	2021-09-15	10 262 358	250 000
Nordea Hypotek	39788480756	2,15%	2019-08-21	10 291 703	240 000
Nordea Hypotek	39788676766	1,55%	2020-05-20	6 885 423	200 000
Nordea Hypotek	39788860524	0,36%	2019-01-19	6 682 201	250 000
Nordea Hypotek	39788866239	0,35%	2019-02-21	13 335 240	0
Nordea Hypotek	39788866247	1,40%	2022-11-16	13 335 240	0
				60 792 165	**940 000**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		59 852 165
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		56 092 165
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	91 837 011	91 837 011

Not 16	**Skulder till kreditinstitut**		
	Kortfristig del av långfristig skuld	940 000	940 000
Not 17	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Upplupna räntekostnader	53 328	96 910
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 048 817	1 075 990
	Övriga upplupna kostnader	719 255	1 471 945
		1 821 400	**2 644 845**

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

Noter		2018-12-31	2017-12-31
Not 18	**Väsentliga händelser efter årets slut**		

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 2019-03-24

Kent Marshall

Eva Brishammar

Håkan Lindgren

Erik Åman

Roland Bühlmann

Stefan Pettersson

Vår revisionsberättelse har 2019-04-19 lämnats beträffande denna årsredovisning

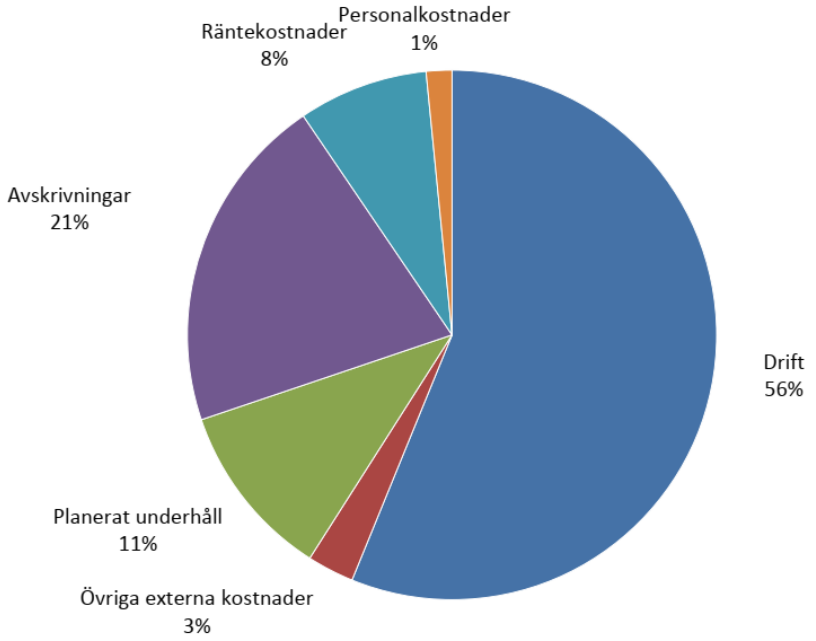
Av föreningen vald revisor

Daniel Yousif

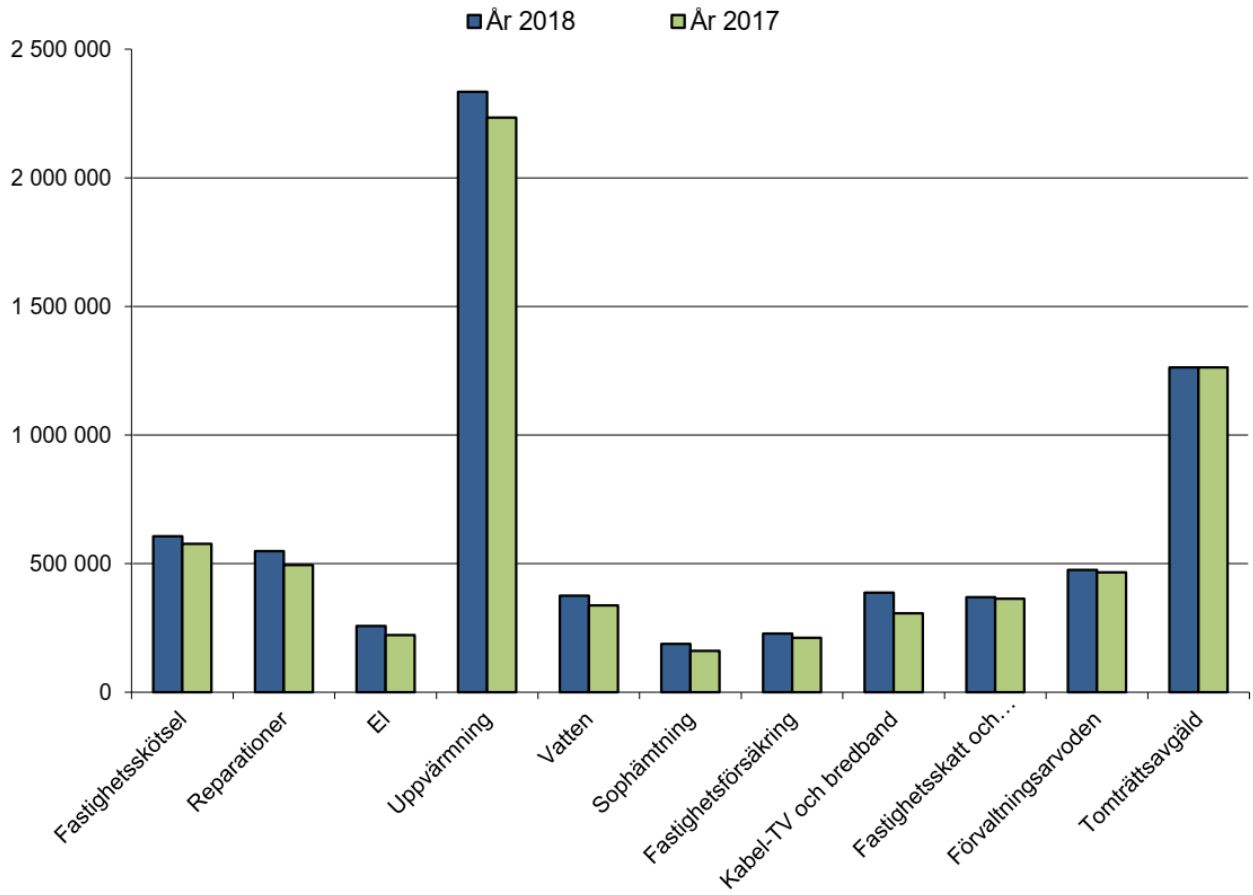
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Slut på årsredovisningen. Följande sidor innehåller revisionsberättelse och övrigt underlag till föreningsstämman.

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Siljan i Stockholm, org.nr. 702001–9209

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Siljan i Stockholm för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Upplysning av särskild betydelse

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Siljan i Stockholm för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 19/04 2019

Daniel Yousif

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor

I oktober hade vi invigning av den nyrenoverade Siljansgården kombinerat med firande att våra byggnader fyllde 70 år. Uppslutningen blev större än vi väntat, men tårtorna (en typ per decennium) räckte till alla som ville ha.