



HSB – där möjligheterna bor

**Årsredovisning**  
för  
**HSB Brf Stenbocken i Eskilstuna**

718000-2581

Räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Styrelsen för HSB Brf Stenbocken i Eskilstuna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.  
Alla belopp anges i kronor om inte annat anges.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-10-04. Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelse-ansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls, via poströstning, 30 juni 2020. På stämman deltog 47 medlemmar varav 38 var röstberättigade.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit:

Jan Garde	Ordförande	vald t o m 2022
Teresa Opasic	Sekreterare	i tur att avgå
Kjell Ek	Ledamot	i tur att avgå
Krister Lindgren	Ledamot	i tur att avgå
Ursula Turtinen	Ledamot	vald t o m 2022
Roger Engström	HSB-ledamot	utsedd av HSB Södermanland

Firmatecknare har varit styrelsen alternativt två i förening av Krister Lindgren, Jan Garde, Ursula Turtinen och Kjell Ek.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Revisor under året har varit Hans Söderlund, vald av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

#### Fullmäktigeledamöter

Föreningen har utsett Kjell Ek och Jan Garde som fullmäktigeledamöter till HSB Södermanlands föreningsstämma

170

## Valberedning

Valberedning har varit Lars Stenbäck, Kjell Axelsson och Timo Kovanen.

## Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten Eskilstuna Stenbocken 8, i Eskilstuna kommun med adress Stenkvistavägen 1, 3 och 5. Husen färdigställdes år 1957 och innehåller 132 bostäder om 7 581 m<sup>2</sup>, 4 lokaler om 343 m<sup>2</sup> och 28 garage.

### Lägenhetsfördelning:

25 st.	1 rum och kök
51 st.	2 rum och kök
56 st.	3 rum och kök

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Stambyte	1999	Fasadtvätt	2012
Renovering av badrum	1999	Utbyte av garageportar	2012
Byte av lägenhetsdörrar	2002	Iordningsställande av gym	2012
Fönsterbyte	2005	Byte av hissar	2014
Balkongrenovering	2005	Källsorteringsrum	2015
Ombyggnad ventilation	2008	Byte av radiatorventiler m m	2016
Renovering av yttertak	2010	Renovering fasadparti 5:an	2016
Renovering av tvättstugor	2010	Asfaltering	2017
Målning av trapphus	2011	OVK reparationer	2019
		Nya entré- och källardörrar	2020

## Förvaltning

Föreningen har avtal med:

HSB Södermanland:	Administrativ förvaltning, fastighetsskötsel, jouravtal, snöröjning och aktiv underhållsplan
Länsförsäkringar:	husförsäkring
TakXperten:	snöröjning av tak
Nordisk Hiss:	hissar
Com Hem:	TV och bredband
EEM:	el, vatten, värme och sopor
Haninge brandredskap:	SBA (systematiskt brandskyddsarbete)
Certego:	porttelefon och taggar
Maltes gymservice:	motionsrummet
Siemens:	styr och reglerutrustning

Jan Garde och Kjell Ek har varit föreningens vicevärdar under året.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll och investering

Till grund för styrelsens bedömning ligger upprättad underhållsplan och den årliga fastighetsbesiktningen utfördes 2020-12-02 av styrelsen. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer. Större investeringar under året har varit byte av entré- och källardörrar.

Föreningens 20-åriga underhållsplan upprättades ursprungligen 2001 och omarbetades under 2016. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

### Medlemsinformation

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 170 varav 132 röstberättigade. För att upplåta bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

### Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

#### Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2018-04-01 med 2 % Garagehyran höjdes senast med 2% 2018-04-01. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder under året uppgår till 574 kr/m<sup>2</sup>

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgifter bostäder, tkr	4 349	4 349	4 323	4 264	4 264
Årets resultat, tkr	701	392	619	-556	-543
Balansomslutning, tkr	21 526	20 946	21 699	21 501	22 309
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	574	574	570	562	562
Driftskostnad, kr/kvm	351	335	350	374	319
Ränta, kr/kvm	22	23	23	32	36
Lån, kr/kvm	2 000	2 034	2 158	2 199	2 239
Fond för yttre underhåll, tkr	1 416	1 087	1 145	1 317	2 273
Soliditet (%)	22	20	17	14	16

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

#### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	304 770	1 087 306	2 317 975	392 180	4 102 231
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			392 180	-392 180	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		361 000	-361 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-31 880	31 880		0
Årets resultat				701 203	701 203
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>304 770</b>	<b>1 416 426</b>	<b>2 381 035</b>	<b>701 203</b>	<b>4 803 434</b>



### Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 381 034
Årets resultat	<u>701 203</u>
	<b>3 082 237</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Till balanserat resultat överförs	<u>3 082 237</u>
	<b>3 082 237</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

*vjo*



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2020-12-31</b>	<b>-2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 752 605	4 614 361
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 752 605</b>	<b>4 614 361</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 781 329	-2 650 696
Övriga externa kostnader	4	-309 719	-252 670
Underhåll enligt plan	5	-31 880	-418 991
Personalkostnader och arvoden	6	-173 799	-147 290
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-594 162	-576 265
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 890 889</b>	<b>-4 045 912</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>861 716</b>	<b>568 449</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 215	8 733
Räntekostnader och liknande resultatposter		-175 728	-185 002
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-160 513</b>	<b>-176 269</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>701 203</b>	<b>392 180</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>701 203</b>	<b>392 180</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	18 821 014	18 882 219
Inventarier, verktyg och installationer	8	6 625	13 250
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>18 827 639</b>	<b>18 895 469</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	600	600
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>600</b>	<b>600</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>18 828 239</b>	<b>18 896 069</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		51 325	3 623
Övriga fordringar		2 404	2 422
Avräkningskonto HSB Södermanland		852 949	1 122 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	91 566	171 963
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>998 244</b>	<b>1 300 008</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	1 700 000	750 000
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 700 000</b>	<b>750 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 698 244</b>	<b>2 050 008</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>21 526 483</b>	<b>20 946 077</b>

## Balansräkning

Not  
1

2020-12-31

2019-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Insatser		304 770	304 770
Fond för yttre underhåll		1 416 426	1 087 306
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 721 196</b>	<b>1 392 076</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		2 381 034	2 317 975
Årets resultat		701 203	392 180
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 082 237</b>	<b>2 710 155</b>

#### **Summa eget kapital**

**4 803 433**      **4 102 231**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12, 13	9 950 148	4 860 655
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 950 148</b>	<b>4 860 655</b>

#### Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	5 897 379	11 257 372
Leverantörsskulder		104 270	196 360
Aktuella skatteskulder		15 072	8 206
Övriga skulder	15	1 506	1 506
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	754 675	519 747
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 772 902</b>	<b>11 983 191</b>

### **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**21 526 483**      **20 946 077**

*ny*



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 56 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,7 %.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20 % av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

#### Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 3 066 kronor.

### Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter	4 348 668	4 348 668
Hyrer	210 255	215 045
Hysesbortfall	-1 245	-3 276
Övriga intäkter	194 926	53 925
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 752 604</b>	<b>4 614 362</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	4 804	2 224
Löpande underhåll	266 734	139 966
Elavgifter	125 412	124 389
Uppvärmningsavgifter	809 183	870 524
Vatten och avlopp	293 306	272 008
Sophämtning	220 400	217 368
Övrig renhållning	0	785
Försäkringar	73 481	73 481
Kabel-TV/bredband	251 782	217 000
Fastighetsskötsel	524 455	543 969
Kommunal fastighetsavgift / fastighetskatt	208 210	201 344
Övriga kostnader	3 561	22 827
Medlemsåterbäring	0	-35 188
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>2 781 328</b>	<b>2 650 697</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Revisionsarvoden	11 858	11 400
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	168 696	164 204
Övriga förvaltningskostnader	3 100	757
Konsultarvoden	22 969	0
Bankkostnader	1 583	1 160
Medlemsavgift HSB	37 000	37 000
Möteskostnader	4 724	9 580
Fritidsverksamhet	1 321	2 204
Överlåtelseavgift	27 022	9 226
Pantförskrivningsavgift	10 796	4 619
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	451	450
Representation, avdragsgill	641	0
Kreditupplysning	3 916	1 620
Kontorsmaterial och trycksaker	2 212	897
Telefon	9 606	4 215
Datakommunikation	1 428	3 613
Övriga externa kostnader	0	709
Inkassokostnader	2 397	1 016
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>309 720</b>	<b>252 670</b>

### Not 5 Underhåll enligt plan

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Underhåll enligt plan	31 880	418 991
<b>Summa underhåll enligt plan</b>	<b>31 880</b>	<b>418 991</b>

### Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Arvode styrelse	104 575	76 425
Arvode vicevärd	36 000	36 000
Arvode föreningsvald revisor	3 500	3 500
Övriga arvoden	2 900	4 362
Kostnadsersättningar	0	1 268
Sociala avgifter	23 824	24 534
Övriga personalkostnader	3 000	1 201
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>173 799</b>	<b>147 290</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

### Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2075.  
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1956.

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	33 959 252	33 592 696
Ingående anskaffningsvärde mark	502 400	502 400
Årets investeringar	526 332	366 556
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>34 987 984</b>	<b>34 461 652</b>
Ingående avskrivningar	-15 579 433	-15 009 793
Årets avskrivningar	-587 537	-569 640
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-16 166 970</b>	<b>-15 579 433</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>18 821 014</b>	<b>18 882 219</b>
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	46 000 000	46 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 028 000	1 028 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	22 800 000	22 800 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	930 000	930 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>70 758 000</b>	<b>70 758 000</b>

Fastighetsbeteckning: Stenbocken 8

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	98 178	98 178
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>98 178</b>	<b>98 178</b>
Ingående avskrivningar	-84 928	-78 303
Årets avskrivningar	-6 625	-6 625
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-91 553</b>	<b>-84 928</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 625</b>	<b>13 250</b>

### Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB 600 kronor, föregående år 600 kronor.

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	1 750
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	91 566	170 213
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>91 566</b>	<b>171 963</b>

### Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

	2020-12-31	2019-12-31
Räntebärande konto HSB	1 700 000	750 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>	<b>1 700 000</b>	<b>750 000</b>

170

## Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea Hypotek AB	1,27	2021-11-17	2 159 987	2 159 987
Nordea Hypotek AB	0,86	2024-08-21	2 671 010	2 771 010
Nordea Hypotek AB	0,59	2021-10-20	3 467 392	3 485 392
Nordea Hypotek AB	1,2	2024-01-17	2 520 000	0
Swedbank Hyp AB, omplacerat	1,51	2020-01-24	0	2 572 500
Nordea Hypotek AB	1,12	2022-05-18	5 029 138	5 129 138
			<b>15 847 527</b>	<b>16 118 027</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-5 609 379	-11 157 372
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-288 000	-100 000
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>9 950 148</b>	<b>4 860 655</b>

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank.

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	-1 152 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	14 407 527

## Not 13 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Uttaga fastighetsinteckningar	21 493 000	21 493 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>21 493 000</b>	<b>21 493 000</b>

## Not 14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	5 897 379	11 257 372
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>5 897 379</b>	<b>11 257 372</b>

### Not 15 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	1 200	1 200
Lagstadgade sociala avgifter	306	306
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>1 506</b>	<b>1 506</b>

### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	19 034	23 603
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	336 441	284 916
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	399 191	211 219
Avtalsplacerade betalningar	9	9
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>754 675</b>	<b>519 747</b>

Eskilstuna 2021-04-22



Jan Garde



Teresa Opasic



Ursula Turtinen



Roger Engström

Kjell Ek



Krister Lindgren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-4-23



Hans Söderlund  
Av föreningen vald revisor



Daniel Yousif Daniel Yousif  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

2021-04-30

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Stenbocken i Eskilstuna, org.nr. 718000-2581

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stenbocken i Eskilstuna för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



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

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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.

Eskilstuna den 23/4 2021



Daniel Yousif  
Daniel Yousif  
BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

2021-04-30



Hans Söderlund  
Av föreningen vald revisor