

Årsredovisning för

HSB Brf Stinsen i Märsta

714800-1733

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Stinsen i Märsta, 714800-1733, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjade utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt, för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boende samt i all verksamhet värna om miljö genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Sätuna 3:196 i Sigtuna kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1965. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 57 019 m². Taxeringsvärdet är 261 096 tkr, varav byggnadsvärdet är 187 096 tkr och markvärdet 74 000 tkr.

Fastigheterna har varit fullvärdeförsäkrade hos Folksam.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening

Brf Stinsen i Märsta är momsregistrerad gällande frivillig skattskyldighet för uthyrning av lokaler samt extern uthyrning av parkeringsplatser.

- I föreningen finns en bastu samt en gästlägenhet som kan hyras för 300 kr/ natt.
- Alla lägenheter är försedda med uttag för bredband.

Det finns ett antal avgiftsbelagda (parkeringsautomat) parkeringsplatser där medlemmar med parkeringstillstånd står avgiftsfritt.

På fastigheten finns 10 bostadshus med tillsammans 42 trapphus med adresserna Västra Bangatan 47 A-D, 49 A-D, 53 A-E, 55 A-D, 59 A-E, 61 A-D, 65 A-E, 63 A-D, 57 A-C, 51 A-D

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

| Kategori | Antal objekt | Totalyta (kvm) |
|-------------------------|--------------|----------------|
| Bostäder | 306 | 23 082 |
| Lokaler (ink förråd) | 44 | |
| Varmgarage | 53 | |
| Kallgarage | 70 | |
| Bilplatser | 71 | |
| Samt 10 husvagnsplatser | | 23 082 |

Förvaltning

HSB Norra Stor-Stockholm har svarat för administration och fastighetsskötsel enligt avtal med Brf Stinsen. Ann-Sofie Westlinder, Alexandru Tudor samt Kevin Wohlfel har tjänstgjort som områdesförvaltare med placering på HSB-kontoret. Fastighetsskötseln har utförts av områdesplacerad personal.

GH EB U
PR 8

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Ann Bly Lässman

Sonja Lindén

Eva Jacquemin Brusk

Fredrik Andersson

Daniel Andersson

Bo Holmgren

Dennis Granath

Carita Ström

Ordförande

Vice ordförande

Sekreterare

Ledamot

Suppleant

Suppleant

Suppleant

HSB-ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Sonja Lindén, Eva Jacquemin Brusk och Fredrik Andersson samt för samtliga suppleanter.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Ann Bly Lässman, Sonja Lindén och Fredrik Andersson, två i förening.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 390 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

Revisorer

Revisorer har varit Helene Klang Toivonen med Palle Raabjerg som suppleant, valda av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund. Hekene Klang Toivonen har av sagt sitt uppdrag under året.

Valberedning

Styrelsen har varit valberedning.

HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Ann Bly Lässman

Eva Jacquemin Brusk

Fredrik Andersson

Sonja Lindén

Ordinarie

Ordinarie

Suppleant

Suppleant

Ch
EB
PR &

Ekonomi

Flerårsöversikt

| | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning, tkr | 16 851 | 16 576 | 16 423 | 15 909 | 15 823 |
| Årets resultat, tkr | 2 849 | 3 219 | 4 409 | 3 179 | 3 859 |
| Fond för yttre underhåll, tkr | 19 663 | 20 798 | 20 948 | 22 208 | 22 879 |
| Belåning, kr/kvm totalyta | 468 | 468 | 481 | 507 | 520 |
| Räntekänslighet* | 0,7 | 1 | | | |
| Soliditet, % | 72 | 69 | 69 | 65 | 61 |
| Årsavgifter bostäder, kr/kvm | 680 | 680 | 660 | 660 | 660 |
| Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta** | 286 | 246 | | | |

*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

**Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar oh underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

Förändring av eget kapital

| | Insatser | Upplåtelseavgift | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat |
|------------------------------|------------------|------------------|--------------------------|---------------------|------------------|
| Vid årets början | 2 677 250 | 701 585 | 20 797 970 | 13 806 318 | 3 219 066 |
| Vinstdisp. enl. stämmobeslut | | | -1 135 047 | 4 354 113 | -3 219 066 |
| Årets resultat | | | | | 2 848 518 |
| | 2 677 250 | 701 585 | 19 662 923 | 18 160 431 | 2 848 518 |

Händelser under året

Föreningsstämma

På grund av Covid-19 fanns det ingen möjlighet att genomföra en fysisk stämma, stämma genomfördes den 29 juni 2020 genom poströstning totalt närvarade 39 medlemmar.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2020 haft 9 protokollförda sammanträden.

Årlig besiktning

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken under året har uppdaterats. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Fastighetsbesiktning har ägt rum den 2020-09-29. Medverkande vid besiktningen var områdesförvaltaren.

Överlåtelse

Av föreningens 306 bostadslägenheter har 22 st överlåtits under året. I detta antal ingår även överlåtelse inom familjen samt arv och gåva.

CG EB
PK 8

Ombyggnad och underhåll

Under året har följande större underhållsåtgärder genomförts eller påbörjats i föreningen:

- Styrelserum/ föreningslokal i 61an iordningställdes
- Asfaltering utanför varmgarage genomfördes
- Påbörjat projektering av nya fönster
- Varmgarageportar byttes under året
- Nya bänkar till samtliga gårdar
- Belysning och målning av kallgarage
- Panel och belysning vid varmgarage
- Radonmätning
- Upphandling ny städfirma trapphus mm
- Gallring träd och buskar för att öka tryggheten på gårdarna

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår

Årsavgifterna höjdes inte under år 2020 och avgifterna är i genomsnitt 680 kr/kvm och år.

Det kommer inte att vara några höjningar av årsavgifterna för år 2021.

Planerade underhåll och investeringar

De kommande åren planeras följande större underhållsarbeten och investeringar;

Fönster
Belysning gårdar
Nya bommar
Utreda möjlighet att inreda lokal i 51an för bastu och gym

DBL
PR
EB
K
S

Förslag till resultatdisposition

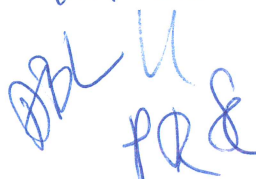
| | <i>Belopp i kr</i> |
|--|--------------------|
| Till årsstämman förfogande står följande medel | |
| Tidigare års balanserade resultat | 18 160 431 |
| Årets resultat | 2 848 518 |
| | <hr/> 21 008 949 |
| | |
| Styrelsen föreslår följande disposition: | |
| Att disponera | 21 008 949 |
| Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll | 2 420 471 |
| Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan | -1 659 000 |
| | <hr/> 21 770 420 |
| | |
| Fond för yttre underhåll | |
| Fond för yttre underhåll vid årets slut | 19 662 923 |
| Årets förändring enligt ovanstående disposition | -761 471 |
| | <hr/> 18 901 452 |

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Ch EB
ABL U
PR &

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2020-01-01- 2020-12-31</i> | <i>2019-01-01- 2019-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 16 850 851 | 16 576 390 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -9 644 985 | -10 281 175 |
| Planerat underhåll | 4 | -2 420 471 | -1 135 047 |
| Fastighetsskatt | | -518 235 | -502 322 |
| Avskrivningar | 5 | -1 335 442 | -1 330 092 |
| | | <u>-13 919 133</u> | <u>-13 248 636</u> |
| Rörelseresultat | | 2 931 718 | 3 327 754 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 6 | 7 201 | 4 226 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 7 | -90 401 | -112 914 |
| | | <u>-83 200</u> | <u>-108 688</u> |
| Årets resultat | | 2 848 518 | 3 219 066 |

LG EB

 PR&

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och ombyggnader | 8 | 45 409 665 | 46 745 108 |
| Mark | | 2 144 740 | 2 144 740 |
| | | <u>47 554 405</u> | <u>48 889 848</u> |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Långfristiga värdepappersinnehav | 9 | 500 | 500 |
| | | <u>500</u> | <u>500</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>47 554 905</u> | <u>48 890 348</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar | | 6 344 | 11 599 |
| Avräkningskonto HSB | | 9 637 695 | 6 287 045 |
| Kassa och bank | 12 | 3 537 189 | 3 439 318 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>13 834 695</u> | <u>10 514 447</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>61 389 600</u> | <u>59 404 795</u> |

G
 EB
 U
 S POK

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 2 677 250 | 2 677 250 |
| Upplåtelseavgifter | | 701 585 | 701 585 |
| Fond för yttre underhåll | | 19 662 923 | 20 797 970 |
| | | <u>23 041 758</u> | <u>24 176 805</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad resultat | | 18 160 431 | 13 806 318 |
| Årets resultat | | 2 848 518 | 3 219 066 |
| | | <u>21 008 949</u> | <u>17 025 384</u> |
| Summa eget kapital | | <u>44 050 707</u> | <u>41 202 189</u> |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 13 | <u>10 800 000</u> | <u>10 800 000</u> |
| | | 10 800 000 | 10 800 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 413 944 | 1 127 781 |
| Skatteskulder | | 65 028 | 48 431 |
| Övriga kortfristiga skulder | 14 | 4 156 993 | 4 392 192 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 1 902 928 | 1 834 202 |
| | | <u>6 538 893</u> | <u>7 402 606</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>61 389 600</u> | <u>59 404 795</u> |

CG
EB
PR
PR

Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i> | <i>2020-01-01- 2020-12-31</i> | <i>2019-01-01- 2019-12-31</i> |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | 2 848 518 | 3 219 066 |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | |
| Avskrivningar | 1 335 443 | 1 330 092 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 4 183 961 | 4 549 158 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | 128 273 | -185 968 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder | -863 713 | 1 273 881 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 3 448 521 | 5 637 071 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | - | |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av långfristiga skulder | - | -300 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | - | -300 000 |
| Årets kassaflöde | 3 448 521 | 5 337 071 |
| Likvida medel vid årets början | 9 726 363 | 4 389 292 |
| Likvida medel vid årets slut | 13 174 884 | 9 726 363 |
| Likvida medel | | |
| | <i>2020-12-31</i> | <i>2019-12-31</i> |
| <i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i> | | |
| Avräkning HSB | 9 637 695 | 6 287 045 |
| Kassa och bank | 3 537 189 | 3 439 318 |
| | 13 174 884 | 9 726 363 |

CG EB
JBL U
S PE

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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 vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

| Anläggningstillgångar | Avskr. plan | % | Slutår |
|-----------------------|----------------------|-----------|--------|
| Byggnader | Komponentavskrivning | 0,37-2,35 | 2082 |
| Ombyggnader | Komponentavskrivning | 2,5-5 | 2057 |

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om. Länen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Av föreningens lån förfaller inget lån till omförhandling under 2021.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 429 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

| | 2020 | 2019 |
|---|----------------|----------------|
| Föreningen har inte haft några anställda under året | | |
| Styrelsearvode enligt stämmobeslut | 96 600 | 93 050 |
| Mötesarvode | 87 000 | 70 000 |
| Ersättning för förlorad arbetsförtjänst | | 8 267 |
| Arvode föreningsvald revisor | 7 500 | 6 000 |
| Utbildning och konferenser | | 36 483 |
| Sociala kostnader | 60 496 | 53 826 |
| | <u>251 596</u> | <u>267 626</u> |

CH
EB
DBL
PR

Not 2 Nettoomsättning

| | 2020 | 2019 |
|--|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter bostäder | 15 694 968 | 15 694 968 |
| Hysesintäkter lokaler | 263 345 | 256 891 |
| Hysesintäkter garage och p-platser | 654 612 | 624 082 |
| Försäkringsersättning | - | 16 848 |
| Övriga intäkter | 237 926 | 676 065 |
| | 16 850 851 | 17 268 854 |
| Avgår | | |
| Avsättning för fond för inre underhåll | - | -692 464 |
| | 16 850 851 | 16 576 390 |

Not 3 Drift

| | 2020 | 2019 |
|----------------------|------------------|-------------------|
| Fastighetsskötsel | 2 184 790 | 2 112 014 |
| Löpande underhåll | 513 100 | 775 199 |
| El | 431 742 | 519 671 |
| Uppvärmning | 2 821 814 | 2 946 659 |
| Vatten | 708 342 | 721 903 |
| Sophämtning | 571 407 | 537 806 |
| Fastighetsförsäkring | 303 808 | 254 460 |
| Kabel-TV | 109 853 | 109 822 |
| Bredband | 419 909 | 458 965 |
| Vinterskötsel | 46 500 | 179 644 |
| Övrig drift | 270 318 | 500 202 |
| | 9 644 985 | 10 281 175 |

Not 4 Planerat underhåll

| | 2020 | 2019 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Utfört underhåll lokaler | | 372 741 |
| Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen | 25 463 | 364 023 |
| Utfört underhåll installationer | 318 431 | 51 045 |
| Utfört underhåll huskropp utvändigt | | 332 596 |
| Utfört underhåll mark | 309 375 | 7 357 |
| Utfört underhåll garage och parkering | 1 767 202 | 5 089 |
| Utfört underhåll övrigt | | 2 196 |
| | 2 420 471 | 1 135 047 |

Not 5 Avskrivningar

| | 2020 | 2019 |
|-----------|------------------|------------------|
| Byggnader | 1 335 442 | 1 330 092 |
| | 1 335 442 | 1 330 092 |

CG EB
DPR
WSE

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Ränteintäkter bankkonto | - | 551 |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB | 6 655 | 3 273 |
| Övriga ränteintäkter | 546 | 402 |
| | <u>7 201</u> | <u>4 226</u> |

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2020 | 2019 |
|---|---------------|----------------|
| Räntekostnader för långfristiga skulder | 89 640 | 108 156 |
| Övriga räntekostnader | 761 | 4 758 |
| | <u>90 401</u> | <u>112 914</u> |

Not 8 Byggnader och ombyggnader

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| <i>Ackumulerade anskaffningsvärden :</i> | | |
| -Vid årets början | 93 794 010 | 93 794 010 |
| -Årets anskaffningar | - | - |
| Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader | <u>93 794 010</u> | <u>93 794 010</u> |
| <i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i> | | |
| -Vid årets början | -47 048 902 | -45 718 810 |
| -Justering avskrivning 2019 | - | - |
| -Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet | -1 335 443 | -1 330 092 |
| | <u>-48 384 345</u> | <u>-47 048 902</u> |
| Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader | <u>45 409 665</u> | <u>46 745 108</u> |
| <i>Taxeringsvärde</i> | | |
| Byggnader - bostäder | 184 000 000 | 184 000 000 |
| Byggnader - lokaler | 3 096 000 | 3 096 000 |
| | <u>187 096 000</u> | <u>187 096 000</u> |
| Mark - bostäder | 69 000 000 | 69 000 000 |
| Mark - lokaler | 5 000 000 | 5 000 000 |
| | <u>74 000 000</u> | <u>74 000 000</u> |
| Summa taxeringsvärde | <u>261 096 000</u> | <u>261 096 000</u> |

Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-------------------|------------|------------|
| Aktier och fonder | 500 | 500 |
| | <u>500</u> | <u>500</u> |

Not 10 Övriga fordringar

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-------------|----------------|----------------|
| Skattekonto | 429 683 | 445 230 |
| | <u>429 683</u> | <u>445 230</u> |

CG
EB
PR &

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Kabel-tv och bredband | 141 977 | 27 447 |
| Fastighetsförsäkring | - | 303 808 |
| Övrigt | 81 807 | - |
| | <u>223 784</u> | <u>331 255</u> |

Not 12 Kassa och bank

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-------------|------------------|------------------|
| Resurs Bank | 92 332 | 92 332 |
| Swedbank | 3 443 591 | 3 346 986 |
| Swedbank | 1 266 | - |
| | <u>3 537 189</u> | <u>3 439 318</u> |

Not 13 Skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut | Låne nummer | Ränta | Konv. datum | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--------------|-------------|-------|-------------|-------------------|-------------------|
| SEB | 43322265 | 0,83 | 2022-05-28 | 10 800 000 | 10 800 000 |
| | | | | <u>10 800 000</u> | <u>10 800 000</u> |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

10 800 000 10 800 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till

10 800 000 10 800 000

Fastighetsinteckningar

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Uttag pantbrev i fastighet | 27 252 400 | 27 252 400 |
| Varav obelånade | -13 517 400 | -13 517 400 |
| Ställda panter för skulder till kreditinstitut | <u>13 735 000</u> | <u>13 735 000</u> |

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Källskatt | 59 130 | - |
| Arbetsgivaravgift | 60 496 | - |
| Mervärdesskatt | 14 743 | 14 920 |
| Inre fond | 3 950 924 | 4 327 449 |
| Övriga kortfristiga skulder | 71 700 | 49 823 |
| | <u>4 156 993</u> | <u>4 392 192</u> |

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Upplupna löner och arvoden | - | 6 000 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 1 346 055 | 1 332 586 |
| Upplupna räntekostnader | 498 | 498 |
| Upplupen el | - | 49 665 |
| Upplupen värme | 492 069 | 391 008 |
| Upplupen sophämtning | - | 6 791 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 64 306 | 47 654 |
| | <u>1 902 928</u> | <u>1 834 202</u> |

CG EB
PBL U
PQR 2

Märsta 2021-^{04 26}.....



Ann Bly Lässman




Sonja Lindén



Eva Jacquemin Brusck

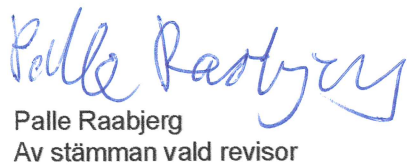


Fredrik Andersson

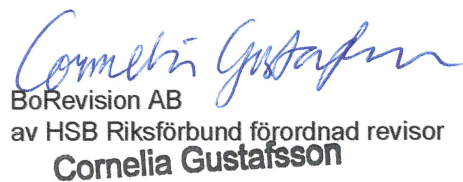


Carita Ström

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-^{04 27}.....



Palle Raabjerg
Av stämman vald revisor



BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor
Cornelia Gustafsson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Stinsen i Märsta, org.nr. 714800-1733

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stinsen i Märsta 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 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

PR

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 Stinsen i Märsta för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Uppsala den 27/4 2021

Märsta 26/4 2021

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Palle Raabjerg
Av föreningen vald revisor