



Org Nr: 769629-2163

# Styrelsen för HSB Brf Stinsen i Stockholm

Org.nr: 769629-2163

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Stinsen i Stockholm med säte i Stockholm, org.nr. 769629-2163 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen bildades 2014. Fastigheten Stockholm Östergarn 2 förvärvades 2014-12-05. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-03-08.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stockholm Östergarn 2		2019

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
4	lokaler (hyresrätt)	294
116	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7483
54	p-platser	0
6	garageplatser	0
<b>Totalt 180 objekt</b>		<b>7777</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 68 st 2 rok, 14 st 3 rok, 29 st 4 rok, 5 st 5 rok.

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Karin Goddard	Ordförande	2021-06-02	
Petrus Jansson	Ordförande	2019-10-25	2021-06-02
Carina Rydberg	Ledamot	2019-10-25	2021-06-02
Camilla Brännfors	Ledamot	2017-03-06	2021-06-02
Krister Norlin	Ledamot	2020-09-03	2021-06-02
René Lintunen	Ledamot	2019-04-05	2021-06-02
Henrik Wahren	Ledamot	2020-09-03	2021-06-02
Edward Howard	Ledamot	2021-06-02	
Tobias Andersson	Ledamot	2021-06-02	
Alexander Rank	Ledamot	2021-06-02	2021-06-28
Maria Ohlin	Ledamot	2021-06-02	
Sebastian Johansson	Ledamot	2020-09-03	
Sara Jungeryd	Ledamot	2021-06-02	
Eva Hedenskog	Suppleant	2020-09-03	2021-06-02

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är:

Ledamöterna Sebastian Johansson och Maria Ohlin.

\* Alexander Rank valdes på stämman 2021-05-25 in som ordinarie ledamot, men avgick direkt efter konstituerande styrelsemöte.

\*\* HSB har ej tillsatt en ledamot under verksamhetsåret.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit:

Carina Rydberg, Karin Margareta Goddard, René Lintunen, Petrus Jansson och Sebastian Johansson.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit:

Helena Nordefors vald av föreningen och Jessica Lundholm som revisorssuppleant, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag. Helena Nordefors avgick som revisor under året på grund av flytt, och Jessica Lundholm ersatte henne.

Valberedning har varit:

Magnus Lindvall och Daniel Lundh, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-25. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan i december, och då genomfördes även 2-årsbesiktningen.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### *Årsavgifter*

Styrelsen har beslutat under verksamhetsåret att årsavgiften höjs enligt ekonomisk plan med 2 % från och med 1 januari 2022.

#### *Genomfört och planerat underhåll*

System för kameraövervakning i garaget har installerats under verksamhetsåret.

#### *Säkerhetsåtgärder*

Förstärkt brytskydd på dörrar inom fastighetens har installerats. Totalt på 7 yttre dörrar samt 22 inre dörrar t.ex. till förråd, cykelrum osv.

För att hindra direkt insyn till cykelrum har plastfilms satts upp på dörrar och fönster på cykelrummen.

#### *Garantibesiktning 2 år*

Garantibesiktning genomfördes i december av HSB Stockholm och Besiktningsgruppen AB.

#### *Laddboxar i garage*

Arbetat med att se över möjligheter till att ha laddstationer i garaget har påbörjats under året och beräknas slutföras under 2022.

#### *Omförhandlat lån*

Ett av föreningens lån, nr 295235477, är omförhandlat till fast ränta 1,14 % i 5 år utan amortering. Samtidigt amorterades 1 miljon kr på det lånet.

### **Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:**

Inga större åtgärder har genomförts.

### **Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

OVK besiktning är en obligatorisk ventilationskontroll som ska göras regelbundet i de flesta byggnader. Syftet är att visa att inomhusklimatet är bra och att ventilationssystemen fungerar, dvs fläkt och ventilation. Denna besiktning ska genomföras vart tredje år, och för HSB Brf Stinsen i Sockholm kommer det att ske 2022 och 2025.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 19 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 188 och under året har det tillkommit 20 och avgått 25 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 183.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	268	305	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	14 954	15 147	0	0	0
Räntekänslighet, %	24	25	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	162	119	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	414	354	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	640	635	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	858	848	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	7 013	6 789	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-4 182	-3 853	0	0	0
Soliditet, %	81	80	0	0	0

Fastigheten färdigställdes 2019 varför nyckeltalen endast visas två år.

### Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

### Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

### Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

### Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	535 008 000	0	0	535 008 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	418 750	0	292 628	711 378
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>535 426 750</b>	<b>0</b>	<b>292 628</b>	<b>535 719 378</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 325 682	-3 853 174	-292 628	-2 820 120
Årets resultat, kr	-3 853 174	3 853 174	-4 182 228	-4 182 228
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-2 527 492</b>	<b>0</b>	<b>-4 474 856</b>	<b>-7 002 348</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>532 899 258</b>	<b>0</b>	<b>-4 182 228</b>	<b>528 717 030</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 335 000 kr samt ianspråktagande skett med 42 372 kr.

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 527 492
Årets resultat, kr	-4 182 228
Reservation till underhållsfond, kr	-335 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	42 372
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-7 002 348</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-7 002 348</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

<b>Resultaträkning</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	7 013 108	6 788 978
Övriga rörelseintäkter	Not 2	249 000	249 000
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 3	-3 508 251	-3 053 190
Övriga externa kostnader	Not 4	-135 788	-106 441
Planerat underhåll		-42 372	0
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-168 920	-76 849
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 221 948	-6 221 948
Summa rörelsekostnader		-10 077 280	-9 458 427
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 815 172</b>	<b>-2 420 450</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	4 267	39 964
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 371 324	-1 472 688
Summa finansiella poster		-1 367 057	-1 432 725
<b>Årets resultat</b>		<b>-4 182 228</b>	<b>-3 853 174</b>



<b>Balansräkning</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	<u>642 745 104</u>	<u>648 967 052</u>
		642 745 104	648 967 052
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>642 745 604</u>	<u>648 967 552</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		65 253	634 082
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 344 493	12 262 081
Placeringskonto HSB Stockholm		1 354 562	1 353 209
Övriga fordringar	Not 10	168 839	168 716
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>440 512</u>	<u>371 152</u>
		5 373 659	14 789 240
Kortfristiga placeringar	Not 12	1 000 000	0
Summa omsättningstillgångar		<u>6 373 659</u>	<u>14 789 240</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>649 119 263</u></b>	<b><u>663 756 792</u></b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	535 008 000	535 008 000
Yttre underhållsfond	711 378	418 750
	<u>535 719 378</u>	<u>535 426 750</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-2 820 120	1 325 682
Årets resultat	-4 182 228	-3 853 174
	<u>-7 002 349</u>	<u>-2 527 492</u>
Summa eget kapital	<u>528 717 029</u>	<u>532 899 258</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 115 803 000	78 035 333
Övriga långfristiga skulder	1 992 000	2 241 000
	<u>117 795 000</u>	<u>80 276 333</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 500 000	39 767 667
Leverantörsskulder	137 318	8 460 459
Skatteskulder	187 260	93 630
Övriga skulder	Not 15 363 959	1 032 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 1 418 697	1 226 646
	<u>2 607 234</u>	<u>50 581 202</u>
Summa skulder	120 402 234	130 857 535
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>649 119 263</u></b>	<b><u>663 756 792</u></b>

**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.

**Avskrivning fastighet**

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,38 % av anskaffningsvärdet.

**Klassificering av skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

**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**

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

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**Uppskjuten skatt**

Föreningen köpte samtliga aktier i Östergarn Mark AB av Blåsut Åstorp Holding AB som ägde fastigheten Östergarn 2 för 53 597 250 kr. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förts direkt till fastigheten.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 53 557 000 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr. □

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	4 792 482	4 749 822
Individuell mätning el	359 642	300 888
Individuell mätning vatten	237 147	180 015
Hyror	1 290 263	1 129 373
Bredband	204 524	205 267
Övriga intäkter	134 964	331 290
Bruttoomsättning	<u>7 019 022</u>	<u>6 896 656</u>
Avgifts- och hyresbortfall	0	-103 584
Hyresförluster	-5 914	-4 094
	<b>7 013 108</b>	<b>6 788 978</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Garagekompensation år 2 av 10	249 000	249 000
	<b>249 000</b>	<b>249 000</b>
<b>Not 3 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	496 558	457 154
Reparationer	363 010	297 238
El	1 376 967	907 716
Uppvärmning	296 168	290 913
Vatten	181 032	206 847
Sophämtning	89 021	110 423
Fastighetsförsäkring	85 162	93 854
Kabel-TV och bredband	200 100	200 161
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	93 630	93 630
Förvaltningsarvoden	285 549	198 901
Övriga driftkostnader	41 055	196 353
	<b>3 508 251</b>	<b>3 053 190</b>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	2 611	17 440
Administrationskostnader	91 243	44 082
Extern revision	21 175	22 825
Medlemsavgifter	20 760	22 094
	<b>135 788</b>	<b>106 441</b>

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>	
Arvode styrelse	119 000	47 300
Revisionsarvode	4 760	4 580
Övriga arvoden	4 760	9 310
Sociala avgifter	40 400	15 659
	<b>168 920</b>	<b>76 849</b>
<b>Not 6</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 184	2 564
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 353	1 168
Ränteintäkter HSB bunden placering	306	0
Övriga ränteintäkter	423	36 232
	<b>4 267</b>	<b>39 964</b>
<b>Not 7</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	
Räntekostnader långfristiga skulder	1 370 689	1 471 160
Övriga räntekostnader	635	1 528
	<b>1 371 324</b>	<b>1 472 688</b>

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 8 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	446 473 000	446 473 000
Anskaffningsvärde mark	210 000 000	210 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>656 473 000</b>	<b>656 473 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-7 505 948	-1 284 000
Årets avskrivningar	-6 221 948	-6 221 948
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 727 896</b>	<b>-7 505 948</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>642 745 104</b>	<b>648 967 052</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	168 000 000	168 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	8 600 000	8 600 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	100 000 000	100 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	763 000	763 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>277 363 000</b>	<b>277 363 000</b>
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	126 417	168 716
Övriga fordringar	42 422	0
	<b>168 839</b>	<b>168 716</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	243 646	193 433
Upplupna intäkter	196 866	177 719
	<b>440 512</b>	<b>371 152</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	1 000 000	0
	<b>1 000 000</b>	<b>0</b>

Noter		2021-12-31	2020-12-31		
<b>Not 13 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2952235394	0,85%	2025-12-22	38 917 667	300 000
Swedbank	2952235477	1,14%	2026-09-25	38 367 667	0
Swedbank	2952235485	1,39%	2024-12-20	39 017 666	200 000
				116 303 000	500 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					113 803 000
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>					<b>115 803 000</b>
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
<b>Ställda säkerheter</b>					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				118 103 000	118 103 000
<b>Not 14 Skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld				500 000	39 767 667
				<b>500 000</b>	<b>39 767 667</b>
<b>Not 15 Övriga skulder</b>					
Depositioner				269 877	269 877
Momsskuld				56 649	99 976
Övriga kortfristiga skulder				37 433	662 947
				<b>363 959</b>	<b>1 032 800</b>
<b>Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader				183 160	263 905
Förutbetalda hyror och avgifter				552 233	600 539
Övriga upplupna kostnader				683 304	362 202
				<b>1 418 697</b>	<b>1 226 646</b>

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

Noter	2021-12-31	2020-12-31
-------	------------	------------

**Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den .....

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

.....  
Edward Howard

.....  
Karin Goddard

.....  
Maria Ohlin

.....  
Tobias Andersson

.....  
Sara Jungeryd

.....  
Sebastian Johansson

.....  
Vår revisionsberättelse har

- -

.....  
lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Jessica Lundholm

.....  
Joakim Häll

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Stinsen i Stockholm, org.nr. 769629-2163

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stinsen i Stockholm för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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 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.

## 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 Stockholm för räkenskapsåret 2021 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jessica Lundholm  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Stinsen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**KARIN MARGARETA GODDARD**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2022-04-13 kl. 15:48:10



**SARA JUNGERYD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-13 kl. 18:39:39



**MARIA OHLIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-13 kl. 18:04:22



**TOBIAS ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-13 kl. 18:02:19



**SEBASTIAN JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-13 kl. 17:20:33



**EDWARD HOWARD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-13 kl. 17:16:34



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-04-19 kl. 19:20:22



**JESSICA LUNDHOLM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-04-13 kl. 19:33:22



## REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Stinsen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-04-19 kl. 19:20:15



**JESSICA LUNDHOLM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-04-19 kl. 18:22:47

