



Org Nr: 769629-2163

Styrelsen för HSB Brf Stinsen i Stockholm

Org.nr: 769629-2163

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BRF STINSEN I STOCKHOLM

Styrelsen för HSB BRF Stinsen i Stockholm (769629–2163) får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades den 17 november 2014 och registrerades hos Bolagsverket den 5 december 2014.

Föreningen är bildad för att äga och förvalta fastighet i Stockholm. Bostadsrättsföreningen består av 116 lägenheter i flerbostadshus på fastigheten Östergarn 2 i Stockholms kommun. Lägenheternas storlek varierar från tvåor till femmor. Alla lägenheter har balkong eller uteplats.

I fastigheten finns det lokaler till en yta av 289 kvm.

Det finns även 54 bilplatser.

I bostadsrättsföreningen finns det 4 uthyrningslokaler, varav tre är avsedda för kontor/handelsverksamhet och en lokal nyttjas som restaurang/kvarterskrog.

Bostadsrättsföreningen kommer att ingå i en gemensamhetsanläggning för dagvattenhantering

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Styrelsen gör bedömningen att föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1 229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Östergarn 2.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Försäljning har pågått under verksamhetsåret.

Inom föreningen finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	116	7 483
Hyresrätter		
Lokaler	4	289
Parkeringsplatser		
Garageplatser	54	

Byggnaden är fullförsäkrad hos Folksam inklusive tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma genomfördes den 17 juni 2020.

Styrelse

Styrelsen har haft nedan sammansättning fram till och med föreningsstämman den 17 juni 2020:

Ordförande	Petrus Jansson
Vice ordförande	Thommas Silva
Sekreterare	René Lintunen
Ledamot	Ulrika Gustavsson
Ledamot	Tomas Hansson
Ledamot	Camilla Brännfors
Ledamot	Carina Rydberg
Suppleant	Carlo De Sanctis
Suppleant	Anne Lindholm
Suppleant	Krister Norlin

Efter den ordinarie föreningsstämman den 17 juni 2020 har styrelsen haft nedan sammansättning:

Ordförande	Petrus Jansson
Vice ordförande	Carina Rydberg
Sekreterare	René Lintunen
Ledamot	Camilla Brännfors
Ledamot	Henrik Wahren
Ledamot	Krister Norlin
Ledamot	Sebastian Johansson
Suppleant	Alexander Rank
Suppleant	Eva Hedenskog

Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har fram till ordinarie föreningsstämman den 17 juni 2020 varit Petrus Jansson, René Lintunen, Carina Rydberg och Thommas Silva, två i förening.

Efter den ordinarie föreningsstämman har firmatecknare varit Petrus Jansson, René Lintunen, Carina Rydberg och Sebastian Johansson, två i förening.

Revisorer

Följande personer varit valda som revisorer:

Jessica Lundholm	Föreningsvald ordinarie
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningen har inte utsett någon representant i HSB:s fullmäktige.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Magnus Lindvall och Daniel Lundh.

Samarbetskommittén

Samarbetskommittén har bestått av Marcus Carlstedt, Fethwi Mehari, Danielle Zachrisson och Josefina Svensson.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat underhåll är upprättad.

Fastighetsbesiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har inte genomförts då det är en nyproducerad förening.

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 2021.

Genomfört och planerat underhåll

Inget planerat underhåll eftersom det är nyproduktion med 5-års garantitid.

Finansiering

Bostadsrättsföreningens lån har under verksamhetsåret placerats enligt nedan. Lånen är placerade hos Swedbank AB.

39 217 667 kronor placeras på fem år med en ränta på 0,85 % amortering 200 000 kronor.

39 367 667 kronor placeras på ett år med en ränta på 1,26 % utan amortering.

39 367 666 kronor placeras på fyra år med en ränta på 1,39 % amortering 200 000 kronor.

Snitträntan på lånen är 1,17 % jämfört mot ekonomisk plan på 2,80 %.

Avtal HSB Städ

Avtal är tecknat med HSB Städ.

Inglasning av balkonger

Styrelsen har under verksamhetsåret tecknat avtal med Lumon som entreprenör för beställning av inglasning av balkonger.

Markavtal

Avtal är tecknat med HSB Mark avseende markskötsel.

Bygglov inglasning av balkonger

Bostadsrättsföreningen har fått beslut och bygglov för inglasning av 38 balkonger avseende fastighet Östergarn 2, Hållövägen 3 från Stockholms stad.

Medlemsinformation***Medlemmar***

Bostadsrättsföreningen hade 188 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020.

Under året har 59 överlåtelser skett.

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		7 037 978
Rörelsekostnader	-	9 458 427
Finansiella poster	-	1 432 725
Årets resultat		-3 853 174
Jämförelsestörande post	-	-249 000
Avskrivningar	+	6 221 948
Årets sparande		2 119 774
Årets sparande per kvm total yta		273

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	529 968 000	0	88 750	-64 766	1 720 448
Reservering till fond 2020			330 000	-330 000	
Balanserad i ny räkning				1 720 448	-1 720 448
Årets resultat					-3 853 174
Belopp vid årets slut	535 008 000	0	418 750	1 325 682	-3 853 174

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	1 655 682
Årets resultat	-3 853 174
Reservering till underhållsfond	-330 000
Summa till stämmans förfogande	-2 527 493

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-2 527 493
-------------------------	-------------------

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

**HSB Brf Stinsen i Stockholm**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 788 978	1 097 061
Övriga rörelseintäkter	Not 2	249 000	3 362 000
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-3 053 190	-789 683
Övriga externa kostnader	Not 4	-106 441	-28 998
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-76 849	-73 332
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 221 948	-1 284 000
Summa rörelsekostnader		<u>-9 458 427</u>	<u>-2 176 013</u>
Rörelseresultat		-2 420 450	2 283 048
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	39 964	45 441
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-1 472 688</u>	<u>-608 041</u>
Summa finansiella poster		<u>-1 432 725</u>	<u>-562 600</u>
Årets resultat		-3 853 174	1 720 448

**HSB Brf Stinsen i Stockholm**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	<u>648 967 052</u>	<u>655 189 000</u>
		648 967 052	655 189 000
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>648 967 552</u>	<u>655 189 500</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		634 082	7 420 963
Avräkningskonto HSB Stockholm		12 262 081	1 614 593
Placeringskonto HSB Stockholm		1 353 209	252 041
Övriga fordringar	Not 10	168 716	7 906 505
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>371 152</u>	<u>201 330</u>
		14 789 240	17 395 433
Summa omsättningstillgångar		<u>14 789 240</u>	<u>17 395 433</u>
Summa tillgångar		<u>663 756 792</u>	<u>672 584 933</u>



**HSB Brf Stinsen i Stockholm**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	535 008 000	529 968 000
Yttre underhållsfond	418 750	88 750
	<u>535 426 750</u>	<u>530 056 750</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	1 325 682	-64 766
Årets resultat	-3 853 174	1 720 448
	<u>-2 527 492</u>	<u>1 655 682</u>
Summa eget kapital	<u>532 899 258</u>	<u>531 712 432</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 78 035 333	118 103 000
Övriga långfristiga skulder	<u>2 241 000</u>	<u>0</u>
	80 276 333	118 103 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 39 767 667	0
Leverantörsskulder	8 460 459	7 759 114
Skatteskulder	93 630	835 931
Övriga skulder	Not 14 1 032 800	13 000 877
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>1 226 646</u>	<u>1 173 579</u>
	50 581 202	22 769 501
Summa skulder	130 857 535	140 872 501
Summa eget kapital och skulder	<u>663 756 792</u>	<u>672 584 933</u>



HSB Brf Stinsen i Stockholm

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 från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

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 21,4 % 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.



**HSB Brf Stinsen i Stockholm**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 749 822	960 101
Individuell mätning el	300 888	40 031
Individuell mätning vatten	180 015	13 434
Hyror	1 129 373	22 699
Bredband	205 267	40 814
Övriga intäkter	331 290	19 982
Bruttoomsättning	<u>6 896 656</u>	<u>1 097 061</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-103 584	0
Hyresförluster	-4 094	0
	6 788 978	1 097 061
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Garagekompensation år 1 av 10	249 000	0
Lägre insats lgh 16, 18, 32, 46, 52, 53, 59, 64, 69, 100 och 111	0	3 362 000
	249 000	3 362 000
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	457 154	117 931
Reparationer	297 238	35 500
El	907 716	140 326
Uppvärmning	290 913	202 190
Vatten	206 847	0
Sophämtning	110 423	79 682
Fastighetsförsäkring	93 854	31 267
Kabel-TV och bredband	200 161	40 346
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	93 630	0
Förvaltningsarvoden	198 901	74 399
Övriga driftkostnader	196 353	68 043
	3 053 190	789 683
Not 4 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	17 440	5 228
Administrationskostnader	44 082	7 104
Extern revision	22 825	10 000
Medlemsavgifter	22 094	6 666
	106 441	28 998
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	47 300	46 500
Revisionsarvode	4 580	4 650
Övriga arvoden	9 310	4 650
Sociala avgifter	15 659	17 532
	76 849	73 332
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 564	7 044
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 168	1 665
Ränteintäkter HSB bunden placering	0	36 719
Övriga ränteintäkter	36 232	12
	39 964	45 441
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 471 160	0
Övriga räntekostnader	1 528	608 041
	1 472 688	608 041



**HSB Brf Stinsen i Stockholm**

Noter	2020-12-31	2019-12-31			
Not 8 Byggnader och mark					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Anskaffningsvärde byggnader	446 473 000	0			
Anskaffningsvärde mark	210 000 000	210 000 000			
Årets investeringar	0	446 473 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	656 473 000	656 473 000			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar	-1 284 000	0			
Årets avskrivningar	-6 221 948	-1 284 000			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 505 948	-1 284 000			
Utgående bokfört värde	648 967 052	655 189 000			
Taxeringsvärde					
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	168 000 000	29 000 000			
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	8 600 000	300 000			
Taxeringsvärde mark - bostäder	100 000 000	97 000 000			
Taxeringsvärde mark - lokaler	763 000	763 000			
Summa taxeringsvärde	277 363 000	127 063 000			
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
Ingående anskaffningsvärde	500	500			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500			
Andel i HSB Stockholm	500	500			
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	168 716	2 465 950			
Momsfordran okt-dec	0	4 923 900			
Övriga fordringar	0	516 655			
	168 716	7 906 505			
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	193 433	149 641			
Upplupna intäkter	177 719	51 689			
	371 152	201 330			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 12 Skulder till kreditinstitut					
	Villkorsändr dag	Nästa års amortering			
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Belopp		
Swedbank	2952235394	0,85%	2025-12-22	39 217 667	200 000
Swedbank	2952235477	1,26%	2021-12-22	39 367 667	0
Swedbank	2952235485	1,39%	2024-12-20	39 217 666	200 000
				117 803 000	400 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					115 803 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					78 035 333
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.					
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				118 103 000	118 103 000
Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld				39 767 667	0
				39 767 667	0



**HSB Brf Stinsen i Stockholm**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 14 Övriga skulder		
Depositioner	269 877	100 877
Momsskuld	99 976	0
Förskott insats	0	5 499 000
Övriga kortfristiga skulder	662 947	7 401 000
	1 032 800	13 000 877
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	527 810	608 041
Förutbetalda hyror och avgifter	600 539	222 339
Övriga upplupna kostnader	98 297	343 199
	1 226 646	1 173 579

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

Stockholm, den

.....
Camilla Brännfors

.....
Carina Rydberg

.....
Henrik Wahren

.....
Kristen Norlin

.....
Petrus Jansson

.....
René Lintunen

.....
Sebastian Johansson

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Jessica Lundholm
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 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 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 2020 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 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 den / 2021

.....
Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Jessica Lundholm
Av föreningen vald revisor

BILAGA TILL FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BRF STINSEN I STOCKHOLM (769629-2163)

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades den 17 november 2014 och registrerades hos Bolagsverket den 5 december 2014.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1 229).

Projektet

Bostadsrättsföreningen består av 116 lägenheter i totalt tre flerbostadshus med 1–5 våningar. Lägenheternas storlek varierar från två till fem rum och kök. Längs Sofielundsvägen ligger fyra uthyrningslokaler varav tre är avsedda för kontors/handelsverksamhet och en nyttjas som restaurang/kvarterskrog. Första inflyttning var den 13 augusti 2019 och den sista ägde rum den 11 december 2019.

Lägenheterna är fördelade på:

67 lägenheter med två rum och kök
15 lägenheter med tre rum och kök
29 lägenheter med fyra rum och kök
5 lägenheter med fem rum och kök

Gemensamma utrymmen

I föreningen finns det föreningslokal med pentry vilken också kan användas som styrelserum eller övernattningsrum, en grovtvättstuga, lägenhetsförråd och utrymmen för förvaring av barnvagnar och rullstolar. Föreningslokalen och grovtvättstugan nås utifrån, från Garagevägen. Soprum finns i husets gatuplan, tillgängliga från Hållövägen och Sofielundsvägen.

Allmän information från styrelsen 2020

Under året hann styrelsen med två fysiska möten innan pandemin satte stopp för att träffas fysiskt. Resterande möten har därefter skett digitalt.

Ett fysiskt introduktionsmöte med Samarbetskommittén gjordes tillsammans med HSB Brf Rallaren i Stockholm, resterande möten gjordes digitalt. Året med pandemin har omöjliggjort gemensamma trivselaktiviteter, men så fort restriktioner hävs och pandemin är under kontroll kommer aktiviteter kunna genomföras.

Styrelsen har under året varit aktiva med digital information. Hemsidan har kontinuerligt uppdaterat information till medlemmarna. Även de digitala tavlorna har uppdaterats flitigt med allehanda information som rör medlemmarna. Föreningen har även en Facebookgrupp där information delats. En styrelsemail har registrerats där medlemmarna kunnat nå styrelsen och fått sina frågor besvarade.

Under hösten ansökte vi om bygglov för balkonger ut mot gatan med hjälp av Lumon. Bygglov beviljades i november. Föreningen antog offerten från Lumon för balkonginglasning på balkonger in mot gården. Styrelsen träffade 3 firmor och valet föll på Lumon.

Samtliga bostäder ägda av HSB Bostad blev under året sålda.

Föreningen har under året utsatts för inbrott i förråd, i garage och cykelrum med skadegörelse och stöld. Styrelsen har då ökat skalskyddet för att minska tillgängligheten till fastigheten. Ett exempel är att medlemmarna endast har tillgång till eget lägenhetsförrådsutrymme. Vidare har porttelefon införts och portkoderna har tagits bort. Ytterligare åtgärder var att föreningen blockerat taggar som använts under byggtiden. Garagedörren har nu en minskad öppettid för att förhindra att obehöriga kör in. Offert är inhämtad för kamerabevakning av garaget vilket planeras att driftsättas 2021.

Radonmätning har utförts under året med godkänt resultat.

Ett avtal om markskötsel slöts under sommaren. En etableringsbesiktning av gården utfördes i början av sommaren. Några växter hade inte tagit sig och de kommer att bytas ut under våren 2021.

Förvaltaren anordnade ett möte angående laddstolpar för elbilar med ett företag. Föreningen fick en offert från detta företag. Styrelsen och samarbetskommittén genomförde en enkät om intresse för ladd stolpar vilket resulterade i ett blygsamt intresse. Styrelsen orienterade sig i frågan hur detta kan genomföras och hur Corepark och brandmyndigheter ställer sig till införandet. Styrelsen bordlade frågan tills vidare då intresset var så svalt från medlemmarna.

Vår gemensamhetslokal har utrustats med möbler för möten och möjlighet att hyra den för övernattnig. Bokningen sker nu digitalt via Aptus Home eller på den digitala tavlan. Avgiften för hyra debiteras via avgiften.

Trivselregler har utformats för föreningen. Även regler för uthyrning och städning av lokal har utformats

Under året var föreningen nödgade att stänga soprummet på Sofielundsvägen då missförhållanden gång på gång påpekats av arbetsmiljöansvariga för de som sköter sophanteringen. Medlemmar slängde kartonger och annat som inte var hushållssopor trots tydliga skyltar. I stället omdisponerades kärnen och hämtning utökades på Hållövägen.