

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Stinsen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 1980 och 2060.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1942-09-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-12-17 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

Jens Mikael Andersson	Ledamot
Johan Henrik Magnus Elm	Ledamot
Emil William Hedermalm	Ledamot
Jan Conny Torbjörnsson	Ledamot

Neal Elliot Edwards	Suppleant
M Anne-Charlotte Grahn Girod	Suppleant
Karl Gaston Lavén	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Camilla Lindstaf	Suppleant Extern	Toresson Revision AB

### Valberedning

Christina Rehn Ulaner  
Elisabeth Stålhane

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-19.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ROSLAGSBANAN 22	1942	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Gjensidige.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

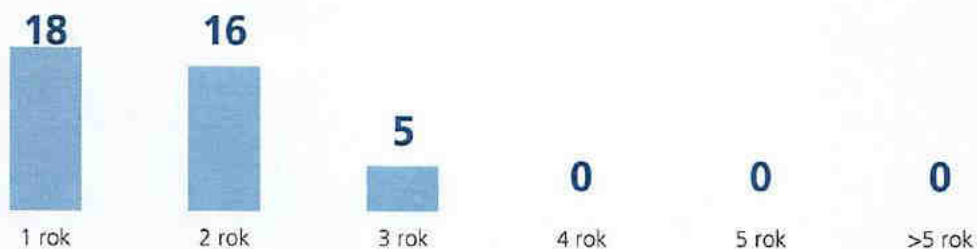
Fastigheten bebyggdes 1942 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1942.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 600 m<sup>2</sup>, varav 1 556 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 44 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Stockholms Hundhälsa (rehabilitering av hundar)	44 m <sup>2</sup>	Hyresavtalet förlängs 5 år i taget om ej uppsägning åberopats.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 1980 och sträcker sig fram till 2060. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Terrasser nytt tät och ytskikt.	2019	
Piskbalkong nytt tät och ytskikt samt relining av rör för dagvatten.	2019	
Målning av fastighetens plåttak.	2019	
Utbyte av stamventiler, radiatorventiler och värmecirkulationspump (värmesystemet).	2017	I samband med injustering av fastighetens värmesystem.
Målning av fönster och renovering av delar av burspråk samt lagning av fasad.	2017	
Installation av fibernätverk i fastigheten.	2017	
Ny värmecirkulationspump (tappvatten)	2016	
Balkongbyggen	2013 - 2014	
Nytt räcke piskbalkong.	2013	
Renovering av trappräcken	2011	
Installation säkerhetsdörrar	2011	
Målning av trapphus	2011	
Tvättstuga Målning	2009	
Omputsning av fasad	2008	
Hänggrännor, Stuprör	2008	
Betongplatta lagning, ytskikt	2008	
Fönster målning, trä och fönsterbleck	2007	
Värmeanläggning	2003	
Rörstambyte	2003	
Källarutrymmen, målning	2000	
Tak, omläggning	1993	
Målning plåttak	1993	
Omläggning av tak	1993	
Elstambyte	1992	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Stambyte		Omfattning och startdatum för stambyte är ej beslutat.
Stambyte partiellt	2003 -	Utförs kontinuerligt vid tillfälle och behov.

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Bredbandsavtal	Bahnhof
Installation & serviceavtal för fibernätverk	IP-Only
Laddstolpar	Eways

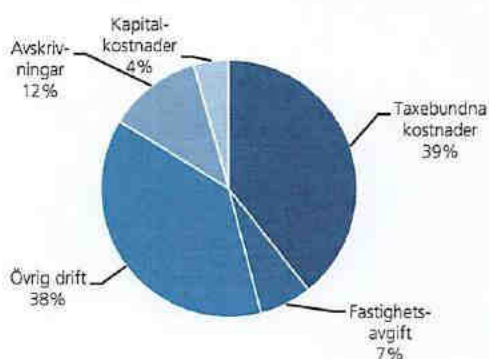
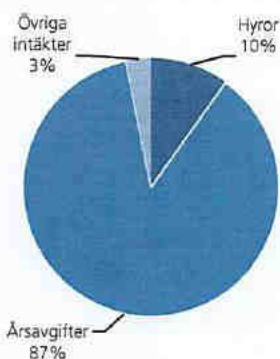
## Föreningens ekonomi

Parkeringsavgifterna är för närvarande 1200 kr/månad/parkeringsplats.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>784 727</b>	<b>1 064 380</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	986 332	951 653
Finansiella intäkter	579	147
Minskning kortfristiga fordringar	11 271	0
Ökning av långfristiga skulder	0	1 480 180
Ökning av kortfristiga skulder	17 794	25 498
	<b>1 015 975</b>	<b>2 457 478</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	759 477	2 694 087
Finansiella kostnader	40 179	31 634
Ökning av kortfristiga fordringar	0	11 411
Minskning av långfristiga skulder	24 720	0
	<b>824 376</b>	<b>2 737 132</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>976 326</b>	<b>784 727</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>191 600</b>	<b>-279 654</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 maj 2020.
- Emil Hedemalm valdes till ny styrelseordförande på det konstituerande styrelsemötet.
- Kabelskydd för värmekablar på terrasserna har installerats.
- Efterinstallation av fibernätverket har utförts till lägenhet nr.1207.
- Styrelsen har via formulär uppdaterat medlemmarnas kontaktuppgifter.
- På hyresgästens bekostnad har ombyggnation av källarlokalen utförts.
- Luckorna till det avstängda sopnedkast-schaktet i trapphuset har förseglats.
- Ett nytt 5-årigt hyresavtal för källarlokalen har tecknats med befintlig hyresgäst.
- Föreningens städdag genomfördes den 25 oktober 2020.
- Parkeringsavgifterna har marknadsanpassats.
- Övergivna cyklar har transporterats bort.
- Skadegörelse med brandsläckare utfördes den 4 december 2020 i trapphuset.
- En ny dammsugare har införskaffats till tvättstugan.
- Vattenmätare har bytts ut av Stockholm Vatten.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 39 st  
Överlåtelse under året: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 56  
Tillkommande medlemmar: 3  
Avgående medlemmar: 2  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 57

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	551	551	551	551
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 046	1 275	1 700	1 700
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 727	1 743	792	801
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	17	27	25	22
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	161	167	167	157
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	28	32	32	30
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	25	20	11	12
Soliditet (%)	24	22	66	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	80	-1 909	-3	-186
Nettoomsättning (tkr)	985	949	940	940

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 556 m<sup>2</sup> bostäder och 44 m<sup>2</sup> lokaler.

D

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	184 698	0	0	184 698
Upplåtelseavgifter	1 597 852	0	0	1 597 852
Fond för yttre underhåll	50 895	50 895	-943 814	943 814
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>1 833 445</b>	<b>50 895</b>	<b>-943 814</b>	<b>2 726 364</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-973 722	-50 895	-965 352	42 525
Årets resultat	79 685	79 685	1 909 166	-1 909 166
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-894 037</b>	<b>28 790</b>	<b>943 814</b>	<b>-1 866 641</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>939 408</b>	<b>79 685</b>	<b>0</b>	<b>859 723</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	79 685
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-922 826
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-50 895
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-894 036</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-894 036</b>
----------------------------------	-----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

0

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	985 270	948 778
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 062	2 875
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>986 332</b>	<b>951 653</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-545 881	-2 442 351
Övriga externa kostnader	Not 5	-108 975	-165 607
Personalkostnader	Not 6	-104 621	-106 754
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-107 570	-114 620
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-867 047</b>	<b>-2 829 331</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>119 285</b>	<b>-1 877 678</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		579	147
Räntekostnader och liknande resultatposter		-40 179	-31 634
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-39 600</b>	<b>-31 487</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>79 685</b>	<b>-1 909 166</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>79 685</b>	<b>-1 909 166</b>

d

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8,16	2 915 491	3 023 061
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 915 491</b>	<b>3 023 061</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 918 291</b>	<b>3 025 861</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	8 394
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	977 578	785 981
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	0	2 875
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>977 578</b>	<b>797 250</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>977 578</b>	<b>797 250</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 895 869</b>	<b>3 823 110</b>

0



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 782 550	1 782 550
Fond för yttre underhåll	Not 14	50 895	943 814
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 833 445</b>	<b>2 726 364</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-973 722	42 525
Årets resultat		79 685	-1 909 166
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-894 037</b>	<b>-1 866 641</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>939 408</b>	<b>859 723</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	0	1 002 270
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>1 002 270</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	2 687 570	1 710 020
Leverantörsskulder		52 830	77 850
Skatteskulder		5 327	3 299
Övriga skulder		24 289	1 049
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	186 445	168 899
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 956 461</b>	<b>1 961 117</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 895 869</b>	<b>3 823 110</b>

0

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	30 år	30 år
Stambyte	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Säkerhetsdörrar	40 år	40 år
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Soprum	5 år	5 år
Laddstolpar	10 år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
Årsavgifter	857 984	857 984
Hyror lokaler	90 024	56 100
Hyror parkering	7 200	7 200
Avgift andrahandsuthyrning	30 101	27 525
Öresutjämning	-39	-31
	<b>985 270</b>	<b>948 778</b>

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Övriga intäkter	1 062	2 875
	<b>1 062</b>	<b>2 875</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel beställning	7 500	8 000
	Snöröjning/sandning	209	0
	Hissbesiktning	1 669	1 631
	Myndighetstillsyn	0	12 039
	Garage/parkering	788	4 230
	Gård	288	0
	Serviceavtal	2 826	2 826
	Förbrukningsmateriel	1 831	4 140
		<b>15 111</b>	<b>32 866</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	1 337	1 801
	VVS	0	2 057
	Hiss	3 263	3 685
		<b>4 600</b>	<b>7 543</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	0	89 330
	Fasad	0	956 974
	Balkonger/altaner	0	799 521
		<b>0</b>	<b>1 845 825</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	26 849	43 829
	Värme	257 415	266 686
	Vatten	45 238	51 718
	Sophämtning/renhållning	19 565	21 468
	Grovsopor	5 463	0
		<b>354 530</b>	<b>383 701</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	31 260	31 128
	Bredband	81 000	83 935
		<b>112 260</b>	<b>115 063</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>59 381</b>	<b>57 353</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>545 881</b>	<b>2 442 351</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	0	375
	Medlemsinformation	0	49
	Revisionsarvode extern revisor	14 569	14 569
	Föreningskostnader	2 853	3 261
	Styrelseomkostnader	41	3 275
	Förvaltningsarvode	90 452	89 078
	Administration	1 061	31 312
	Konsultarvode	0	23 688
		<b>108 975</b>	<b>165 607</b>

d

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b> Föreningen har haft anställda.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse	60 000	60 000
	Löner	21 000	21 000
	Sociala kostnader	23 621	25 754
		<b>104 621</b>	<b>106 754</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	8 432	8 432
	Förbättringar	99 138	106 188
		<b>107 570</b>	<b>114 620</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	5 264 025	5 198 025
	Nyanskaffningar	0	66 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>5 264 025</b>	<b>5 264 025</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 240 964	-2 126 345
	Årets avskrivningar enligt plan	-107 570	-114 620
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 348 534</b>	<b>-2 240 964</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>2 915 491</b>	<b>3 023 061</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	479 000	479 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	16 965 000	16 965 000
	Taxeringsvärde mark	38 000 000	38 000 000
		<b>54 965 000</b>	<b>54 965 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	54 600 000	54 600 000
	Lokaler	365 000	365 000
		<b>54 965 000</b>	<b>54 965 000</b>

d

<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	31 263	31 263
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>31 263</b>	<b>31 263</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-31 263	-31 263
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-31 263</b>	<b>-31 263</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	68 510	68 510
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>68 510</b>	<b>68 510</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-68 510	-68 510
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-68 510</b>	<b>-68 510</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 11</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Not 12</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	1 252	1 254
	Klientmedel hos SBC	816 135	624 536
	Placeringskonto hos SBC	160 191	160 191
		<b>977 578</b>	<b>785 981</b>
<b>Not 13</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Medlem inbet IP Only	0	2 875
		<b>0</b>	<b>2 875</b>

<b>Not 14</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	943 814	930 544
	Reservering enligt stadgar	50 895	50 895
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-943 814	-37 625
	<b>Vid årets slut</b>	<b>50 895</b>	<b>943 814</b>

<b>Not 15</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Handelsbanken	1,260 %	88 320	93 440	2021-03-01
	Handelsbanken	1,760 %	185 300	195 100	Rörligt
	Handelsbanken	1,260 %	913 950	923 750	2021-03-01
	Handelsbanken	1,610 %	1 500 000	1 500 000	Rörligt
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>2 687 570</b>	<b>2 712 290</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 687 570	-1 710 020	
			<b>0</b>	<b>1 002 270</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 563 970 kr.

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

<b>Not 16</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	2 728 500	2 728 500

<b>Not 17</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vatten	0	8 642
	Sophämtning	0	3 582
	Arvoden	57 006	57 003
	Sociala avgifter	19 594	18 852
	Ränta	6 573	5 678
	Avgifter och hyror	103 272	75 142
		<b>186 445</b>	<b>168 899</b>

#### **Not 18** VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

- Byte av inkommande vattenrör samt skjutventiler.
- Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 23 2021



Jens Mikael Andersson  
Ledamot



Johan Henrik Magnus Elm  
Ledamot



Emil William Hedemalm  
Ledamot



Jan Conny Torbjörnsson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19, 4 2021



Carina Toresson  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen  
Stinsen, org.nr 702002-1486.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF  
Stinsen för räkenskapsåret 2020.

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

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.  
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i  
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande  
till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i  
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är  
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina  
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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för  
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta  
verksamheten. Den upplyser, när så 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 beslut  
har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om  
huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några  
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på  
oegentligheter eller på fel, och att lämna en  
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig  
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen  
garanti för att en revision som utförts enligt god  
revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en  
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan  
uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara  
väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan  
förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare  
fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt  
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning  
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under  
revisionen, däribland eventuella betydande brister i den  
interna kontrollen som jag identifierat.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även  
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Stinsen  
för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner  
beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.  
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet  
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till  
föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt  
fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är  
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina  
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**

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

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

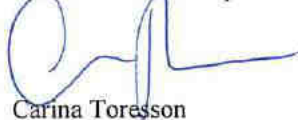
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 19 april 2021



Carina Toresson