



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB BRF Stinsen i Märsta

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Stinsen i Märsta med säte i MÄRSTA org.nr. 714800-1733 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

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 registrerades 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-01-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sigtuna kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
SIGTUNA SÄTUNA 3:196	1965-01-01	1965

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
44	lokaler (hyresrätt)	0
306	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	23082
123	garageplatser	0
81	p-platser samt 10 husvagnsplatser	0
Totalt 554 objekt		23082

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 1 rok, 76 st 2 rok, 158 st 3 rok, 39 st 4 rok, 18 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Sonja Lindén	Ordförande	2021-03-19	2022-06-01
Dennis Granat	Ordförande	2022-06-01	
Dennis Granat	Ledamot	2021-06-09	
Carita Ström	Ledamot	2019-08-20	2022-05-20
Bo Holmgren	Ledamot	2021-06-09	
Eva Bruska	Ledamot	2018-12-24	
Lars Eric Carlsson	Ledamot	2022-06-01	
Michael Tjörnelund	Ledamot	2022-10-06	
Fredrik Andersson	Ledamot	2019-08-20	2022-06-01
Håkan Nordling	Ledamot	2022-06-01	
Erik Romegård	Suppleant	2022-10-06	
Per Brännhammar	Suppleant	2023-04-13	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: styrelseledamöterna Dennis Granat, Bo Holmgren, Michael Tjörnelund samt suppleanterna Erik Romegård och Per Brännhammar.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten (inklusive 2 konstituerande möten) samt 2 föreningsstämmor.

Firmatecknare har varit: Bo Holmgren, Eva Bruska, Håkan Nordling, Dennis Granat.

Firman tecknas enligt ovan av styrelsen.

Revisorer har varit: Fredrik Andersson, internrevisor, vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Helene Söderback, Kerstin Persson, Anders Westman och Stefen Mårtensson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30. På stämman deltog 59 medlemmar samt 2 ombud genom fullmakt.

En extra stämma hölls 2022-09-19.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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 och gjordes 2022-06-13 tillsammans med områdesförvaltaren.

Åtgärder under år 2022

Lekplatser kompletteras med nya utrustning
 Innergårdsbelysning färdigställs
 Renovering av boulebana
 Extra föreningsstämma för kompletteringsval och motioner
 Renovering av grusgångar inom området

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Balkongbyten
 Relining
 Byte av vattenrör
 Termostater till radiatorer
 Byte varmeväxlar i UC

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

Fönsterbyte
 Låssystem
 Renovering av bastu
 El stolpar p-platser
 Linjemarkering p-platser
 En komplett revidering av underhållsplanen 2023
 Granskning av behov för stambyte

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 29 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 392 och under året har det tillkommit 31 och avgått 33 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 390.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	265	219	286	246	0
Skuldsättning, kr/kvm	455	468	468	468	481
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	0
Energikostnad, kr/kvm	175	199	172	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	446	491	428	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	680	680	680	680	660
Totala intäkter, kr/kvm	730	727	730	0	0
Nettoomsättning, tkr	16 818	16 779	16 851	16 576	16 423
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 661	3 484	2 849	3 219	4 409
Soliditet, %	74	73	72	69	69

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
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 677 250	0	0	2 677 250
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	701 585	0	0	701 585
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	18 901 452	66 725	0	18 968 177
S:a bundet eget kapital, kr	22 280 287	66 725	0	22 347 012
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	21 770 420	3 417 092	0	25 187 512
Årets resultat, kr	3 483 817	-3 483 817	2 661 239	2 661 239
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	25 254 237	-66 725	2 661 239	27 848 751
S:a eget kapital, kr	47 534 524	0	2 661 239	50 195 763

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 300 000 kr samt ianspråktagande skett med 233 275 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	25 187 512
Årets resultat, kr	2 661 239
Reservation till underhållsfond, kr	-743 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	918 565
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	28 024 316

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	28 024 316

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

HSB Brf Stinsen i Märsta

		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	16 817 693	16 779 325
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-11 174 174	-10 845 121
Övriga externa kostnader	Not 3	-371 647	-521 707
Planerat underhåll		-918 565	-233 275
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-235 899	-279 925
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 335 442	-1 335 442
Summa rörelsekostnader		-14 035 726	-13 215 471
Rörelseresultat		2 781 966	3 563 854
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	33 262	12 780
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-153 989	-92 817
Summa finansiella poster		-120 727	-80 037
Årets resultat		2 661 239	3 483 817

HSB Brf Stinsen i Märsta**Balansräkning** **2022-12-31** **2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 7	44 883 521	46 218 963
Pågående nyanläggningar	Not 8	<u>1 193 463</u>	<u>0</u>
		46 076 984	46 218 963

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500

Summa anläggningstillgångar		<u>46 077 484</u>	<u>46 219 463</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		43 298	10 609
Avräkningskonto HSB Stockholm		6 181 497	14 397 341
Placeringskonto HSB Stockholm		10 014 548	0
Övriga fordringar	Not 10	397 275	422 517
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>1 478 714</u>	<u>769 929</u>
		18 115 332	15 600 396

Kassa och bank	Not 12	3 741 149	3 619 901
----------------	--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		<u>21 856 480</u>	<u>19 220 298</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Summa tillgångar		<u>67 933 964</u>	<u>65 439 761</u>
-------------------------	--	--------------------------	--------------------------

HSB Brf Stinsen i Märsta

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	2 677 250	2 677 250
Upplåtelseavgifter	701 585	701 585
Yttre underhållsfond	<u>18 968 177</u>	<u>18 901 452</u>
	22 347 012	22 280 287
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	25 187 512	21 770 420
Årets resultat	<u>2 661 239</u>	<u>3 483 817</u>
	27 848 751	25 254 237
Summa eget kapital	<u>50 195 763</u>	<u>47 534 524</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>0</u>	<u>0</u>
	0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 10 800 000	10 800 000
Leverantörsskulder	751 898	1 280 437
Skatteskulder	29 650	36 918
Fond för inre underhåll	3 269 851	3 488 040
Övriga skulder	Not 15 112 609	192 086
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>2 774 193</u>	<u>2 107 756</u>
	17 738 201	17 905 236
Summa skulder	17 738 201	17 905 236
Summa eget kapital och skulder	<u>67 933 964</u>	<u>65 439 761</u>

HSB Brf Stinsen i Märsta

Kassaflödesanalys	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 661 239	3 483 817
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 335 442	1 335 442
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 996 681</u>	<u>4 819 259</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-716 231	-543 244
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-167 036	566 343
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 113 414</u>	<u>4 842 359</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 193 463	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-1 193 463</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets kassaflöde	1 919 951	4 842 359
Likvida medel vid årets början	18 017 243	13 174 884
Likvida medel vid årets slut	19 937 194	18 017 243

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

HSB Brf Stinsen i Märsta

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.

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

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

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.

HSB Brf Stinsen i Märsta

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	15 694 968	15 694 967
Hyror	953 232	952 606
Bredband	9 120	9 120
Övriga intäkter	202 197	145 311
Bruttoomsättning	<u>16 859 517</u>	<u>16 802 004</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-41 704	-22 679
Hyresförluster	-120	0
	16 817 693	16 779 325
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 745 106	2 591 978
Reparationer	1 283 863	698 890
El	215 563	648 162
Uppvärmning	2 990 304	3 122 889
Vatten	788 407	810 863
Sophämtning	709 889	685 076
Fastighetsförsäkring	363 354	360 784
Kabel-TV och bredband	568 024	567 928
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	552 194	527 414
Förvaltningsarvoden	877 316	770 261
Övriga driftkostnader	80 153	60 877
	<u>11 174 174</u>	<u>10 845 121</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	65 749	63 343
Förbrukningsinventarier och varuinköp	62 582	24 841
Administrationskostnader	84 090	41 884
Extern revision	27 196	26 198
Konsultkostnader	44 674	278 087
Medlemsavgifter	87 355	87 355
	<u>371 646</u>	<u>521 707</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	172 000	205 500
Revisionsarvode	7 500	7 500
Sociala avgifter	56 399	66 925
	<u>235 899</u>	<u>279 925</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	8 725	11 117
Ränteintäkter HSB placeringskonto	14 548	0
Övriga ränteintäkter	9 988	1 663
	<u>33 262</u>	<u>12 780</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	148 620	89 690
Övriga räntekostnader	5 369	3 127
	<u>153 989</u>	<u>92 817</u>

HSB Brf Stinsen i Märsta

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	93 794 010	93 794 010
Anskaffningsvärde mark	2 144 740	2 144 740
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 938 750	95 938 750
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-49 719 787	-48 384 344
Årets avskrivningar	-1 335 442	-1 335 442
Utgående ackumulerade avskrivningar	-51 055 229	-49 719 787
Utgående bokfört värde	44 883 521	46 218 963
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	215 000 000	184 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 874 000	3 096 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	98 000 000	69 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	4 864 000	5 000 000
Summa taxeringsvärde	321 738 000	261 096 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar, gårdsbelysning	1 193 463	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 193 463	0
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	397 275	422 517
	397 275	422 517
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	1 478 714	769 929
	1 478 714	769 929
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kassa och bank		
Resursbank	94 263	93 400
Swedbank	3 646 886	3 526 501
	3 741 149	3 619 901

HSB Brf Stinsen i Märsta

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
Not 13	Skulder till kreditinstitut					
			Nästa års			
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	amortering
	SEB	43322265	3,17%	2023-05-28	10 800 000	0
					10 800 000	0
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					10 800 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0
	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				13 725 000	13 725 000
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				10 800 000	10 800 000
					10 800 000	10 800 000
Not 15	Övriga skulder					
	Depositioner				73 700	73 200
	Momsskuld				38 909	34 776
	Källskatt				0	61 650
	Övriga kortfristiga skulder				0	22 460
					112 609	192 086
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				2 079	498
	Förutbetalda hyror och avgifter				1 488 815	1 427 502
	Övriga upplupna kostnader				1 283 299	679 756
					2 774 193	2 107 756
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
Not 17	Väsentliga händelser efter årets slut					
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					

HSB Brf Stinsen i Märsta

Noter	2022-12-31	2021-12-31
-------	------------	------------

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Bo Holmgren

Dennis Granat

Eva Brusk

Håkan Nordling

Lars Carlsson

Michael Tjörnelund

Revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift

Fredrik Andersson
Av föreningen vald revisor

Erik Davidsson
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

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 2022.

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 2022 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 revisionsmed 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 revisionsmed 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 Märsta för räkenskapsåret 2022 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 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

Digitalt signerad av

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Fredrik Andersson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Stinsen i Märsta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DENNIS GRANAT

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 10:38:17



BO HOLMGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 10:48:24



EVA BRUSK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 11:14:17



LARS CARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 10:20:20



MICHAEL TJÖRNELUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 10:20:57



HÅKAN NORDLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 10:15:44



FREDRIK ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 21:07:35



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 21:58:16



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Stinsen i Märsta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FREDRIK ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 21:08:36



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 21:59:43



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.