

Årsredovisning för

**HSB Brf Stinsen i Märsta**

714800-1733

Räkenskapsåret

**2019-01-01 - 2019-12-31**

---

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Stinsen i Märsta, 714800-1733, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

### Allmänt om verksamheten

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

## Verksamheten

### Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Sätuna 3:196 i Sigtuna kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1965. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 57 019 m<sup>2</sup>. Taxeringsvärdet är 261 096 tkr, varav byggnadsvärdet är 187 096 tkr och markvärdet 74 000 tkr.

Fastigheterna har varit fullvärdeförsäkrade i Protector Forsikring ASA.

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

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

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

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

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	306	23 082
Lokaler (ink förråd)	43	
Varmgarage	53	
Kallgarage	70	
Bilplatser	71	
Samt 10 husvagnsplatser		23 082

### Förvaltning

HSB Norra Stor-Stockholm har svarat för administration och fastighetsskötsel enligt avtal med Brf Stinsen.

Ann-Sofie Westlinder har tjänstgjort som områdesförvaltare med placering på HSB-kontoret. Fastighetsskötseln har utförts av områdesplacerad personal.

## Organisation

### Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Ann Bly Lässman

Sonja Lindén

Emma Karlsson

Eva Brusk

Fredrik Andersson

Carita Ström

Ordförande

Vice ordförande

Sekreterare

Ledamot

Ledamot

HSB-ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Ann Bly Lässman och Emma Karlsson.

### Firmatecknare

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

### Medlemmar

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

### Revisorer

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

### Valberedning

Styrelsen har varit valberedning.

### HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

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

### Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Ann Bly Lässman

Emma Karlsson

Eva Brusk

Sonja Lindén

Ordinarie

Ordinarie

Suppleant

Suppleant

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	16 576	16 423	15 909	15 823	15 002
Årets resultat, tkr	3 219	4 409	3 179	3 859	-3 464
Fond för yttre underhåll, tkr	20 798	20 948	22 208	22 879	26 200
Belåning, kr/kvm totalyta	468	481	507	520	520
Räntekänslighet*	0,7				
Soliditet, %	69	69	65	61	58
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	680	660	660	660	641
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	246				

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

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

### Förändring av eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelseavgift</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	2 677 250	701 585	20 948 169	9 247 119	4 409 000
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			-150 199	4 559 198	-4 409 000
Årets resultat					3 219 066
	<b>2 677 250</b>	<b>701 585</b>	<b>20 797 970</b>	<b>13 806 317</b>	<b>3 219 066</b>

### Händelser under året

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2019. På stämman deltog 53 röstberättigade medlemmar.

#### Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 haft 17 protokollförda sammanträden.

#### Årlig besiktning

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

Fastighetsbesiktning har ägt rum den 16 april 2019 Medverkande vid besiktningen var styrelsen och områdesförvaltaren.

#### Överlåtelser

Av föreningens 306 bostadslägenheter har 26 st överlåtits under året. I detta antal ingår även överlåtelser inom familjen samt arv och gåva.

## Ombyggnad och underhåll

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

- Kompletterar balkonger med stuprör.
- projektering inför utbyte av varmgarageportar.
- Ventilationsrensning, injustering samt OVK.
- Ny grovtvättmaskin till 63-huset
- Målning av stålkonstruktioner vid källaringångar.
- Målning av dörrar till före detta sopnedkast.
- Fortsatt målning av lekutrustning
- Föreningen har under året bytt ut bredbandsnätet in i lägenheterna, samtidigt som man höjt grundhastigheten och inkluderat bredbandet i månadsavgiften.
- En föreningslokal har i ställts i ordning i 61-huset
- Under hösten påbörjades upprensning och gallring av föreningens träd och buskar.

## Framtida utveckling

### Budget för nästa räkenskapsår

- Månadsavgifterna har höjdes med 3 % från 1 januari 2019 till i genomsnitt 680 kr/kvm och år.
- Hyrorna för varmgarage höjdes till 500 kr den 1 april 2019.

Inga planerade höjningar av årsavgifterna under 2020.

### Planerade underhåll och investeringar

De kommande åren planeras följande större underhållsarbeten och investeringar;

- Gallring av träd och buskar inom området.
- Nya garageportar till varmgaragen, ny panel och ny belysning samt asfaltering framför garagen.
- Målning av kallgaragen samt ny belysning.
- Fortsatta samtal med HSB Värmland kring energisparande åtgärder.

## Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	13 806 318
Årets resultat	3 219 066
	<hr/> 17 025 384
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	17 025 384
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	1 135 047
Balanserat resultat efter disposition	<hr/> 18 160 431
<b>Fond för yttre underhåll</b>	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	20 797 970
Årets förändring enligt ovanstående disposition	-1 135 128
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	<hr/> 19 662 842

---

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

20

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	16 576 390	16 423 383
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-10 281 175	-9 907 204
Planerat underhåll	4	-1 135 047	-150 199
Fastighetsskatt		-502 322	-478 311
Avskrivningar	5	-1 330 092	-1 330 092
		<u>-13 248 636</u>	<u>-11 865 806</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 327 754</b>	<b>4 557 577</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	4 226	786
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-112 914	-149 363
		<u>-108 688</u>	<u>-148 577</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>3 219 066</b>	<b>4 409 000</b>

70

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och ombyggnader	8	46 745 108	48 075 200
Mark		2 144 740	2 144 740
		<u>48 889 848</u>	<u>50 219 940</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>48 890 348</u>	<u>50 220 440</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		11 599	29 768
Avräkningskonto HSB		6 287 045	1 078 543
Övriga fordringar	10	445 230	544 884
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	331 255	27 464
		<u>7 075 129</u>	<u>1 680 659</u>
<b>Kassa och bank</b>	12	3 439 318	3 310 749
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>10 514 447</u>	<u>4 991 408</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>59 404 795</u>	<u>55 211 848</u>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 677 250	2 677 250
Upplåtelseavgifter		701 585	701 585
Fond för yttre underhåll		20 797 970	20 948 169
		<u>24 176 805</u>	<u>24 327 004</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		13 806 318	9 247 119
Årets resultat		3 219 066	4 409 000
		<u>17 025 384</u>	<u>13 656 119</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>41 202 189</u>	<u>37 983 123</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	13	<u>10 800 000</u>	<u>10 500 000</u>
		10 800 000	10 500 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	-	600 000
Leverantörsskulder		1 127 781	548 421
Skatteskulder		48 431	33 952
Övriga kortfristiga skulder	15	4 392 192	4 120 070
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 834 202	1 426 282
		<u>7 402 606</u>	<u>6 728 725</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>59 404 795</u>	<u>55 211 848</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	3 219 066	4 409 000
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 330 092	1 330 092
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 549 158	5 739 092
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-185 968	553 528
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	1 273 881	-466 664
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>5 637 071</b>	<b>5 825 956</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i fastigheter	-	-3 239 335
Avyttring av finansiella tillgångar		152 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-3 087 335</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av långfristiga skulder	-300 000	-600 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-300 000</b>	<b>-600 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>5 337 071</b>	<b>2 138 621</b>
Likvida medel vid årets början	4 389 292	2 250 671
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>9 726 363</b>	<b>4 389 292</b>
<b>Likvida medel</b>		
	2019-12-31	2018-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	6 287 045	1 078 543
Kassa och bank	3 439 318	3 310 749
	<b>9 726 363</b>	<b>4 389 292</b>

2

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>Avskr. plan</b>	<b>%</b>	<b>Slutår</b>
Byggnader	Komponentavskrivning	0,37-2,35	2082
Ombyggnader	Komponentavskrivning	2,5-5	2057

### Pågående ombyggnad

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

### Fond för yttre underhåll

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

### Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 0 tkr till omförhandling under 2020. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet/lånen. Föreningen väljer därför att redovisa skulden som långfristig skuld.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 377 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

### Övriga bokslutskommentarer

	2019	2018
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	93 050	72 163
Mötesarvode	70 000	6 494
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	8 267	5 399
Arvode föreningsvald revisor	6 000	5 500
Utbildning och konferenser	36 483	34 848
Sociala kostnader	53 826	23 795
	<b>267 626</b>	<b>148 199</b>

## Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	15 694 968	15 237 336
Hysesintäkter lokaler	256 891	277 495
Hysesintäkter garage och p-platser	624 082	569 413
Försäkringsersättning	16 848	492 432
Övriga intäkter	676 065	539 171
	<b>17 268 854</b>	<b>17 115 847</b>
Avgår		
Avsättning för fond för inre underhåll	-692 464	-692 464
	<b>16 576 390</b>	<b>16 423 383</b>

## Not 3 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	2 112 014	2 138 767
Löpande underhåll	775 199	1 104 975
El	519 671	526 631
Uppvärmning	2 946 659	3 075 806
Vatten	721 903	641 125
Sophämtning	537 806	523 923
Fastighetsförsäkring	254 460	415 393
Städning		9 000
Förvaltningskostnader	867 407	651 680
Extern revision	29 797	31 663
Personalkostnader	267 626	148 199
Kabel-TV	109 822	494 286
Bredband	458 965	118 696
Vinterskötsel	179 644	3 703
Övrig drift	500 202	23 357
	<b>10 281 175</b>	<b>9 907 204</b>

## Not 4 Planerat underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll lokaler	372 741	49 450
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	364 023	
Utfört underhåll installationer	51 045	39 702
Utfört underhåll huskropp utvändigt	332 596	18 981
Utfört underhåll mark	7 357	39 539
Utfört underhåll garage och parkering	5 089	
Utfört underhåll övrigt	2 196	2 527
	<b>1 135 047</b>	<b>150 199</b>

## Not 5 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnader	1 330 092	1 330 092
	<b>1 330 092</b>	<b>1 330 092</b>

### Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter bankkonto	551	547
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 273	239
Övriga ränteintäkter	402	-
	<b>4 226</b>	<b>786</b>

### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för långfristiga skulder	108 156	138 495
Övriga räntekostnader	4 758	10 868
	<b>112 914</b>	<b>149 363</b>

### Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	93 794 010	90 554 675
-Årets anskaffningar	-	3 239 335
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>93 794 010</b>	<b>93 794 010</b>

<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-45 718 810	-44 388 718
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 330 092	-1 330 092
	<b>-47 048 902</b>	<b>-45 718 810</b>

**Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader** **46 745 108** **48 075 200**

<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	184 000 000	139 000 000
Byggnader - lokaler	3 096 000	2 967 000
	<b>187 096 000</b>	<b>141 967 000</b>

Mark - bostäder	69 000 000	57 000 000
Mark - lokaler	5 000 000	3 952 000
	<b>74 000 000</b>	<b>60 952 000</b>

**Summa taxeringsvärde** **261 096 000** **202 919 000**

### Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Aktier och fonder	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

### Not 10 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	445 230	445 230
Övriga kortfristiga fordringar	-	99 654
	<b>445 230</b>	<b>544 884</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Kabel-tv och bredband	27 447	27 464
Fastighetsförsäkring	303 808	-
	<u>331 255</u>	<u>27 464</u>

### Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Resurs Bank	92 332	91 782
Swedbank	3 346 986	3 218 967
	<u>3 439 318</u>	<u>3 310 749</u>

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	2019-12-31	2018-12-31
SEB	43322265	0,83	2022-05-28	10 800 000	-
Stadshypotek	85424	1,21	2019-06-01	-	11 100 000
				<u>10 800 000</u>	<u>11 100 000</u>

Nästa års beräknade amortering - -600 000

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 10 800 000 10 500 000**

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 10 800 000 8 100 000

### Fastighetsinteckningar

	2019-12-31	2018-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	27 184 000	27 184 000
Varav obelånade	-13 449 000	-13 449 000
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	<u>13 735 000</u>	<u>13 735 000</u>

### Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	-	600 000
	<u>-</u>	<u>600 000</u>

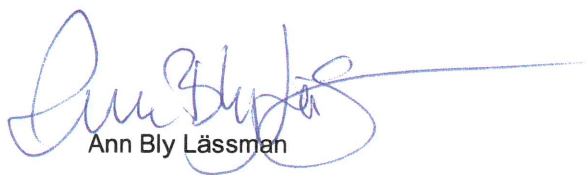
### Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Källskatt	-	23 268
Arbetsgivaravgift	-	23 058
Mervärdesskatt	14 920	5 661
Inre fond	4 327 449	3 987 066
Övriga kortfristiga skulder	49 823	81 017
	<u>4 392 192</u>	<u>4 120 070</u>

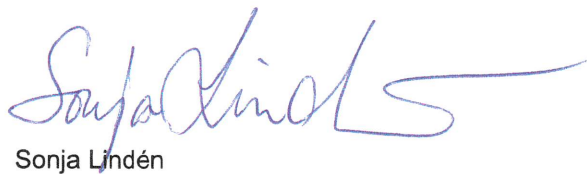
**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden	6 000	-
Förutbetalda hyror och avgifter	1 332 586	808 351
Upplupna räntekostnader	498	11 193
Upplupen el	49 665	48 975
Upplupen värme	391 008	409 897
Upplupen sophämtning	6 791	-
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	47 654	147 866
	<b>1 834 202</b>	<b>1 426 282</b>

Märsta 2020-03-03



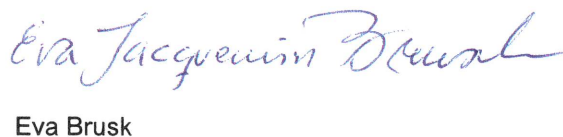
Ann Bly Lässman



Sonja Lindén



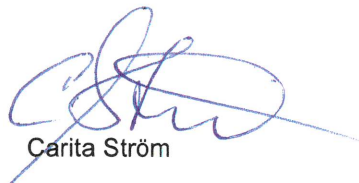
Emma Karlsson



Eva Brusik

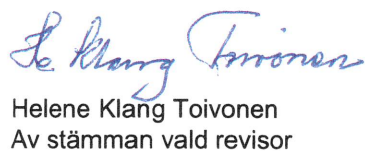


Fredrik Andersson



Carita Ström

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-06-04



Helene Klang Toivonen  
Av stämman vald revisor



BoRevision AB  
av HSB Riksförbund förordnad revisor  
**Niclas Wärenfeldt**



# 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 2019.

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 2019 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 revisionsd 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 revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 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 2019 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 revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

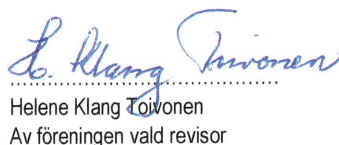
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

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

Märsta den 4/6-2020



Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Helene Klang Toivonen  
Av föreningen vald revisor