

Årsredovisning för

HSB Brf Stinsen i Märsta

714800-1733

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Stinsen i Märsta, 714800-1733, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. 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 m². Taxeringsvärdet är 261 096 tkr, varav byggnadsvärdet är 187 096 tkr och markvärdet 74 000 tkr.

Fastigheterna har varit fullvärdeförsäkrade hos Folksam.

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

Brf Stinsen i Märsta är momsregistrerad gällande frivillig skattskyldighet för uthyrning av lokaler samt extern uthyrning av parkeringsplatser.

- 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 där 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)	44	
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. Mikaela Lejeby har tjänstgjort som områdesförvaltare med placering på HSB-kontoret. Fastighetsskötseln har utförts av områdesplacerad personal.

20

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Sonja Lindén

Dennis Granat

Eva Jacquemin Brusk

Fredrik Andersson

Bo Holmgren

Carita Ström

Ordförande

Vice ordförande

Sekreterare

Ledamot

Ledamot

HSB-ledamot

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Sonja Lindén, Dennis Granat och Fredrik Andersson, två i förening.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 392 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

Revisorer

Revisorer har varit Palle Raabjerg , vald 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

Bo Holmgren

Eva Jacquemin Brusk

Fredrik Andersson

Sonja Lindén

Ordinarie

Ordinarie

Suppleant

Suppleant

90

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	16 779	16 851	16 576	16 423	15 909
Årets resultat, tkr	3 484	2 849	3 219	4 409	3 179
Fond för yttre underhåll, tkr	18 901	19 663	20 798	20 948	22 208
Belåning, kr/kvm totalyta	468	468	468	481	507
Räntekänslighet*	0,7	0,7	0,7		
Soliditet, %	73	72	69	69	65
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	680	680	680	660	660
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	219	286	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

	Insatser	Upplåtelseavgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	2 677 250	701 585	19 662 923	18 160 431	2 848 518
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			-761 471	3 609 989	-2 848 518
Årets resultat					3 483 817
	2 677 250	701 585	18 901 452	21 770 420	3 483 817

Händelser under året

Föreningsstämma

Föreningsstämman genomfördes den 31/5 2021 genom poströstning totalt närvarade 50 medlemmar.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2021 haft 13 protokollförda sammanträden.

Ärlig 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 2021-05-19. Medverkande vid besiktningen var områdesförvaltaren.

Överlåtelse

Av föreningens 306 bostadslägenheter har 27 st överlåtits under året. I detta antal ingår även överlåtelse inom familjen samt arv och gåva.

20

Ombyggnad och underhåll

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

Bommar

Belysning på innergårdar samt vid portar

Lekplatser

Installerat digitala boxar mot råttbekämpning

Lagt "potthål"

Fortsatt projektering av fönster

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår

Årsavgifterna höjdes inte under år 2021 och avgifterna är i genomsnitt 680 kr/kvm och år.

Det kommer inte att vara några höjningar av årsavgifterna för år 2022.

Planerade underhåll och investeringar

De kommande åren planeras följande större underhållsarbeten och investeringar;

Fönster

Skalskydd och passagesystem

Nya dörrar på miljöhusen

Lekplatser

Innergårdsbelysning blir färdigställd

Renovering av boulebana

Målning av linjer på P-platser

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	21 770 420
Årets resultat	3 483 817
	25 254 237
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	25 254 237
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	233 275
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-300 000
Balanserat resultat efter disposition	25 187 512
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	18 901 452
Årets förändring enligt ovanstående disposition	66 725
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	18 968 177

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	16 779 325	16 850 851
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-11 119 460	-9 644 985
Planerat underhåll	4	-233 275	-2 420 471
Fastighetsskatt		-527 414	-518 235
Avskrivningar	5	-1 335 442	-1 335 442
		-13 215 591	-13 919 133
Rörelseresultat		3 563 734	2 931 718
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	12 780	7 201
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-92 697	-90 401
		-79 917	-83 200
Årets resultat		3 483 817	2 848 518

20.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	8	44 074 223	45 409 665
Mark		2 144 740	2 144 740
		<u>46 218 963</u>	<u>47 554 405</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>46 219 463</u>	<u>47 554 905</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		10 609	6 344
Avräkningskonto HSB		14 397 341	9 637 695
Övriga fordringar	10	422 517	429 683
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	769 930	223 784
		<u>15 600 397</u>	<u>10 297 506</u>
Kassa och bank	12	3 619 901	3 537 189
Summa omsättningstillgångar		<u>19 220 298</u>	<u>13 834 695</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>65 439 761</u>	<u>61 389 600</u>

ed.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 677 250	2 677 250
Upplåtelseavgifter		701 585	701 585
Fond för yttre underhåll		18 901 452	19 662 923
		<u>22 280 287</u>	<u>23 041 758</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		21 770 420	18 160 431
Årets resultat		3 483 817	2 848 518
		<u>25 254 237</u>	<u>21 008 949</u>
Summa eget kapital		<u>47 534 524</u>	<u>44 050 707</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	-	10 800 000
		-	<u>10 800 000</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		10 800 000	-
Leverantörsskulder		1 280 437	413 944
Skatteskulder		36 918	65 028
Övriga kortfristiga skulder	14	3 744 694	4 156 993
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	2 043 188	1 902 928
		<u>17 905 237</u>	<u>6 538 893</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>65 439 761</u>	<u>61 389 600</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	3 483 817	2 848 518
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 335 442	1 335 443
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 819 259	4 183 961
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-543 245	128 273
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	566 345	-863 713
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 842 359	3 448 521
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	
Årets kassaflöde	4 842 359	3 448 521
Likvida medel vid årets början	13 174 884	9 726 363
Likvida medel vid årets slut	18 017 243	13 174 884
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Avräkning HSB	14 397 341	9 637 695
Kassa och bank	3 619 902	3 537 189
	18 017 243	13 174 884

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.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
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. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Av föreningens lån förfaller 10 800 tSEK till omförhandling under 2022.

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 20,6 procent.

Därtöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 459 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

	2021	2020
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	121 500	96 600
Mötesarvode	84 000	87 000
Arvode föreningsvald revisor	7 500	7 500
Sociala kostnader	66 925	60 496
	279 925	251 596

92

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	15 694 967	15 694 968
Hysesintäkter lokaler	270 259	263 345
Hysesintäkter garage och p-platser	650 143	654 612
Övriga intäkter	163 956	237 926
	16 779 325	16 850 851

Not 3 Drift

	2021	2020
Fastighetsskötsel	1 803 241	2 184 790
Löpande underhåll	698 890	513 100
El	648 162	431 742
Uppvärmning	3 122 889	2 821 814
Vatten	810 863	708 342
Sophämtning	685 076	571 407
Fastighetsförsäkring	349 379	303 808
Städning	403 427	-
Förvaltningskostnader	1 097 005	986 856
Extern revision	26 198	24 950
Personalkostnader	279 925	251 596
Kabel-TV	109 846	109 853
Bredband	458 082	419 909
Vinterskötsel	222 658	46 500
Övrig drift	403 819	270 318
	11 119 460	9 644 985

Not 4 Planerat underhåll

	2021	2020
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	35 630	25 463
Utfört underhåll installationer	140 676	318 431
Utfört underhåll mark	56 969	309 375
Utfört underhåll garage och parkering	-	1 767 202
	233 275	2 420 471

Not 5 Avskrivningar

	2021	2020
Byggnader	1 335 442	1 335 442
	1 335 442	1 335 442

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter bankkonto	1 068	-
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	11 117	6 655
Övriga ränteintäkter	595	546
	12 780	7 201

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader för långfristiga skulder	89 690	89 640
Övriga räntekostnader	3 007	761
	92 697	90 401

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	93 794 010	93 794 010
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	93 794 010	93 794 010
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-48 384 344	-47 048 903
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 335 443	-1 335 442
	-49 719 787	-48 384 345
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	44 074 223	45 409 665
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	184 000 000	184 000 000
Byggnader - lokaler	3 096 000	3 096 000
	187 096 000	187 096 000
Mark - bostäder	69 000 000	69 000 000
Mark - lokaler	5 000 000	5 000 000
	74 000 000	74 000 000
Summa taxeringsvärde	261 096 000	261 096 000

Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
Aktier och fonder	500	500
	500	500

Not 10 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	422 517	429 683
	422 517	429 683

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Kabel-tv och bredband	141 996	141 977
Fastighetsförsäkring	363 354	-
Övrigt	264 580	81 807
	769 930	223 784

Not 12 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Resurs Bank	93 400	92 332
Swedbank	3 525 096	3 443 591
Swedbank	1 405	1 266
	3 619 901	3 537 189

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	2021-12-31	2020-12-31
SEB	43322265	0,83	2022-05-28	10 800 000	10 800 000
				10 800 000	10 800 000
Nästa års beräknade amortering				-10 800 000	-
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				-	10 800 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till				10 800 000	10 800 000

Fastighetsinteckningar

	2021-12-31	2020-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	27 252 400	27 252 400
Varav obelånade	-13 517 400	-13 517 400
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	13 735 000	13 735 000

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

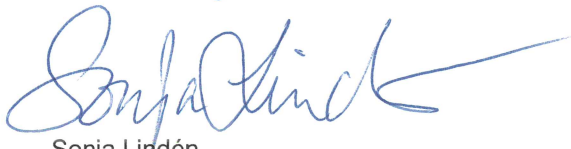
	2021-12-31	2020-12-31
Källskatt	61 650	59 130
Arbetsgivaravgift	64 568	60 496
Mervärdesskatt	34 776	14 743
Inre fond	3 488 040	3 950 924
Övriga kortfristiga skulder	95 660	71 700
	3 744 694	4 156 993

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden	9 857	-
Förutbetalda hyror och avgifter	1 427 502	1 346 055
Upplupna räntekostnader	498	498
Upplupen el	107 525	-
Upplupen värme	467 806	492 069
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30 000	64 306
	2 043 188	1 902 928

92

Märsta 2022-^{05.05}.....



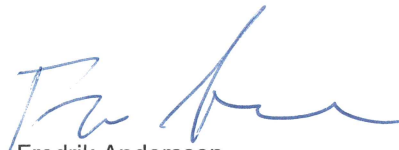
Sonja Lindén



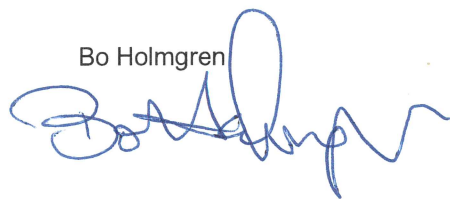
Dennis Granat



Eva Jacquemin Brusk



Fredrik Andersson

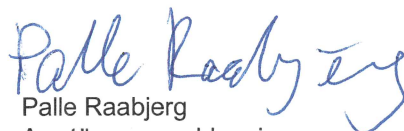


Bo Holmgren

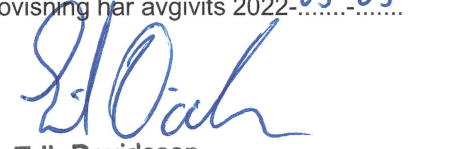


Carita Ström

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2022-^{05.05}.....



Palle Raabjerg
Av stämman vald revisor



Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB 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 år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 revisionssed 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 på 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 revisionssed 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 på fel, 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 fel, 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 år 2021 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 revisionssed 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 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 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 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 5/5 2022



Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor
Palle Raabjerg