



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Stinsen i Märsta

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Stinsen i Märsta med säte i MÄRSTA org.nr. 714800-1733 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (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 2024-01-10.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sigtuna kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sätuna 3:196	1965-01-01	1965

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector ( Söderberg & Partner). Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
6	lokaler (hyresrätt)	480
306	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	23082
123	garageplatser	1064
80	p-platser	1000
<b>Totalt 515 objekt</b>		<b>25626</b>

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.
Dennis Granat	Ordförande	2022-06-01	
Bo Holmgren	Ledamot	2021-06-09	
Eva Bruska	Ledamot	2018-12-24	
Lars Carlsson	Ledamot	2022-06-01	
Michael Tjörnelund	Ledamot	2022-10-06	
Håkan Nordling	Ledamot	2022-06-01	2024-01-24
Helene Klang Toivonen	Suppleant	2023-05-27	
Per Olof Vilhelm Brännhammar	Suppleant	2023-05-31	
Erik Romegård	Suppleant	2022-10-06	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Eva Jacquemin Bruska.  
Håkan Nordling avgick från styrelsen 2024-01-24.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman har under året tecknats av två i förening av Bo Holmgren, Eva Bruska, Håkan Nordling och Dennis Granat.

Revisorer har varit: Fredrik Andersson med Anders Lässman som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Helene Söderback, Kerstin Pettersson, Anders Westman och Stefan Mårtensson, vald vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-04. På stämman deltog 39 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året ökat med 8 %.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.  
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan.

**Åtgärder under år 2023**

Fönsterbyte pågår fram till 2024  
Innergårdsbelysning färdigställs  
Extra föreningsstämma för kompletteringsval och motioner  
Renovering av grusgångar inom området  
uppdatering i undercentraler  
montering av temp loggar i lägenheter

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Fönsterbyte start 2023  
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 2024  
Granskning av behov för stambyte  
Injustering av samtliga radiator ventiler

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 26 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 389 och under året har det tillkommit 39 och avgått 35 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 393.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	203	265	219	286	246
Skuldsättning, kr/kvm	609	455	468	468	468
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	650	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	204	175	199	172	0
Årsavgifter, kr/kvm	734	680	680	680	680
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	737	730	727	730	0
Nettoomsättning, tkr	18 121	16 818	16 779	16 851	16 576
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 121	2 661	3 484	2 849	3 219
Soliditet, %	64	74	73	72	69

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Alla ytor inkluderar garage samt lokaler.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar,

kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
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	18 968 177	0	-175 565	18 792 612
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>22 347 012</b>	<b>0</b>	<b>-175 565</b>	<b>22 171 447</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	25 187 512	2 661 239	175 565	28 024 316
Årets resultat, kr	2 661 239	-2 661 239	3 120 888	3 120 888
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>27 848 751</b>	<b>0</b>	<b>3 296 453</b>	<b>31 145 204</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>50 195 763</b>	<b>0</b>	<b>3 120 888</b>	<b>53 316 651</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 743 000 kr samt ianspråktagande skett med 918 565 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	28 024 316
Årets resultat, kr	3 120 888
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>31 145 204</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-599 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	507 956
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>31 054 160</b>

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

# RESULTATRÄKNING

2023-01-01  
2023-12-31

2022-01-01  
2022-12-31

## Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	18 121 438	16 682 152
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 213	135 541
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>18 144 651</b>	<b>16 817 693</b>

## Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-12 678 372	-11 887 871
Övriga externa kostnader	Not 5	-436 704	-576 515
Personalkostnader	Not 6	-414 243	-235 898
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 359 474	-1 335 442
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-14 888 792</b>	<b>-14 035 727</b>

## Rörelseresultat

**3 255 858**

**2 781 966**

## Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	196 322	33 262
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-331 293	-153 989
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-134 971</b>	<b>-120 727</b>

## Resultat efter finansiella poster

**3 120 888**

**2 661 239**

## Resultat före skatt

**3 120 888**

**2 661 239**

## Årets resultat

**3 120 888**

**2 661 239**

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	44 717 510	44 883 521
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	14 964 244	1 193 464
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>59 681 754</b>	<b>46 076 984</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**59 682 254**      **46 077 484**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 13	19 084	43 298
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	18 294 324	16 593 320
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	880 319	1 478 712
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>19 193 727</b>	<b>18 115 331</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 16	3 987 502	3 741 149
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>3 987 502</b>	<b>3 741 149</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**23 181 229**      **21 856 479**

### Summa Tillgångar

**82 863 483**      **67 933 964**



# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 378 835	3 378 835
Fond för yttre underhåll	18 792 612	18 968 177
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>22 171 447</b>	<b>22 347 012</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	28 024 316	25 187 512
Årets resultat	3 120 888	2 661 239
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>31 145 204</b>	<b>27 848 751</b>

### Summa Eget kapital

53 316 651

50 195 763

### Skulder

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	15 000 000	10 800 000
Leverantörsskulder		8 761 319	751 898
Skatteskulder		51 070	29 650
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	3 158 974	3 382 460
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	2 575 468	2 774 193
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>29 546 832</b>	<b>17 738 201</b>

### Summa Skulder

29 546 832

17 738 201

### Summa Eget kapital och skulder

82 863 483

67 933 964

# KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	3 255 858	2 781 966
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 359 474	1 335 442
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>1 359 474</b>	<b>1 335 442</b>
Erhållen ränta	196 322	33 262
Erlagd ränta	-164 403	-153 989
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>4 647 251</b>	<b>3 996 681</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	596 404	-716 230
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	7 441 741	-167 036
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>8 038 146</b>	<b>-883 266</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>12 685 397</b>	<b>3 113 414</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-14 964 244	-1 193 464
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-14 964 244</b>	<b>-1 193 464</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	4 200 000	0
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>4 200 000</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 921 154</b>	<b>1 919 951</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>19 937 194</b>	<b>18 017 243</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>21 858 348</b>	<b>19 937 194</b>

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	27298tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

**Resultaträkning**

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	16 950 300	15 694 968
	Hyror lokaler	273 414	268 323
	Hyror garage och parkeringsplatser	716 585	660 582
	Bredband	9 120	9 120
	Hyror förråd	28 959	24 327
	Övrigt: parkering, överlåtelse, övernattningsrum etc	195 509	66 656
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>18 173 887</b>	<b>16 723 976</b>
	Hysesbortfall garage och p-platser	-28 140	-24 577
	Hysesbortfall lokaler	-24 309	-17 247
	<i>Summa</i>	<b>-52 449</b>	<b>-41 824</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>18 121 438</b>	<b>16 682 152</b>
		<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	67 619
	Övriga intäkter	23 213	67 922
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>23 213</b>	<b>135 541</b>
		<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-2 514 104	-2 578 382
	Snö och halk-bekämpning	-116 095	-166 724
	Reparationer	-1 301 598	-1 044 415
	Planerat underhåll	-507 956	-918 565
	Försäkringsskador	-39 388	-239 448
	EI	-741 837	-215 563
	Uppvärmning	-3 415 409	-2 990 304
	Vatten	-860 691	-788 407
	Sophämtning	-787 327	-709 889
	Fastighetsförsäkring	-417 857	-366 853
	Kabel-TV och bredband	-572 197	-568 024
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-573 614	-552 194
	Förvaltningsavtalskostnader	-781 740	-683 351
	Övriga driftkostnader	-48 559	-65 752
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-12 678 372</b>	<b>-11 887 871</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-78 280	-62 582
	Administrationskostnader	-107 954	-146 700
	Extern revision	-28 568	-27 196
	Konsultkostnader	0	-44 674
	Medlemsavgifter	-87 560	-87 355
	Föreningsverksamhet	-30 015	-12 019
	Övriga förvaltningskostnader	-104 327	-195 990
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-436 704</b>	<b>-576 515</b>
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-7 500	-7 500
	Övriga arvoden	-321 648	-172 000
	Sociala avgifter	-85 095	-56 398
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-414 243</b>	<b>-235 898</b>
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 299 801	-1 335 442
	Avskrivning på markanläggning	-59 673	0
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-1 359 474</b>	<b>-1 335 442</b>
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	109 237	8 725
	Ränteintäkter HSB bunden placering	0	14 548
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	87 085	9 988
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>196 322</b>	<b>33 262</b>
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-330 330	-148 620
	Övriga räntekostnader	-963	-5 369
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-331 293</b>	<b>-153 989</b>

Not 10	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	93 794 010	93 794 010
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 144 740	2 144 740
	Årets investeringar	1 193 464	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>97 132 213</b>	<b>95 938 750</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-51 055 229	-49 719 787
	Årets avskrivningar	-1 359 474	-1 335 442
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-52 414 703</b>	<b>-51 055 229</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>44 717 510</b>	<b>44 883 521</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	215 000 000	215 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 874 000	3 874 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	98 000 000	98 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	4 864 000	4 864 000
	<i>Summa</i>	<b>321 738 000</b>	<b>321 738 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	27 252 400	13 803 400
	Varav i eget förvar	0	13 449 000
	<i>Summa</i>	<b>27 252 400</b>	<b>27 252 400</b>
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	1 193 464	0
	Årets investeringar	14 964 244	1 193 464
	Omklassificering till byggnad	-1 193 464	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<b>14 964 244</b>	<b>1 193 464</b>
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>500</b>	<b>500</b>
Not 13	Kundfordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	19 084	43 298
	<i>Summa Kundfordringar</i>	<b>19 084</b>	<b>43 298</b>

Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Övriga fordringar</i>				
	Avräkningskonto HSB	17 870 846	16 196 045		
	Övriga fordringar	423 478	397 275		
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>18 294 324</b>	<b>16 593 320</b>		
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	880 319	1 478 712		
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>880 319</b>	<b>1 478 712</b>		
Not 16	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Kassa och bank</i>				
	Resursbank	97 105	94 263		
	Swedbank	0	3 645 481		
	Swedbank	0	1 405		
	Handelsbanken	3 890 397	0		
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>3 987 502</b>	<b>3 741 149</b>		
Not 17	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Nordea	4,46%	2024-10-02	15 000 000	300 000
				<b>15 000 000</b>	<b>300 000</b>
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			15 000 000	
	Kortfristig del			0	
Not 18	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Övriga skulder</i>				
	Depositioner	72 700	73 700		
	Momsskuld	16 374	38 909		
	Källskatt	36 000	0		
	Inre fond	3 011 556	3 269 851		
	Övriga kortfristiga skulder	22 344	0		
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>3 158 974</b>	<b>3 382 460</b>		

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 551 819	1 493 231
	Upplupna räntekostnader	168 969	2 079
	Övriga upplupna kostnader	854 680	1 278 883
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>2 575 468</b>	<b>2 774 193</b>

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.



# 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 2023.

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 2023 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Stinsen i Märsta för räkenskapsåret 2023 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 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-03-16 kl. 19:42:48



**BO HOLMGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-17 kl. 14:59:17



**EVA BRUSK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 18:15:10



**LARS CARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 16:04:30



**MICHAEL TJÖRNELUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 07:36:22



**FREDRIK ANDERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-01 kl. 15:19:07



**KURT ERIK DAVIDSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-01 kl. 17:00:09



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-04-01 kl. 15:20:00



**KURT ERIK DAVIDSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-01 kl. 17:01:13



# 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.