



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Stinsen i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Stinsen i Stockholm med säte i Stockholm org.nr. 769629-2163 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2014. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-03-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Östergarn 2	2014-12-05	2017

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (hyresrätt)	294
116	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7483
54	p-platser	0
6	garageplatser	0
Totalt 180 objekt		7777

Föreningens lägenheter fördelas på: 68 st 2 rok, 14 st 3 rok, 29 st 4 rok, 5 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Magnus Forsberg	Ordförande	2022-05-16	2023-10-24
Karolina Holz	Ordförande	2023-10-24	
Karolina Holz	Ledamot	2023-03-07	
Magnus Lindvall	Ledamot	2023-05-10	
Edward Howard	Ledamot	2021-06-02	2023-03-07
Edward Howard	Suppleant	2023-03-07	
Ida-Maja Tejle	Ledamot	2022-05-16	2023-05-10
Daniel Lundh	Ledamot	2022-05-16	
Tobias Andersson	Ledamot	2021-06-02	
Maria Ohlin	Ledamot	2021-06-02	2023-05-10
Adrian Fahlén	Suppleant	2023-05-10	2024-02-11
Adrian Fahlén	Ledamot	2024-02-12	
Sebastian Sandh	Ledamot	2020-09-03	
Oskar Nygren	HSB-Ledamot	2022-02-22	2023-03-07
Gustav Wallinder	HSB-Ledamot	2023-07-15	2024-02-06
Jonas Skiöld	HSB-Ledamot	2024-02-07	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Tobias Andersson, Sebastian Sandh, Daniel Lundh, Adrian Fahlén, Edward Howard, Magnus Lindvall och Karolina Holz.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening, och har under året varit Magnus Forsberg, Edward Howard, Karolina Holz, Daniel Lundh, Tobias Andersson och Sebastian Sandh.

Firman tecknas enligt ovan av stadgar 2011.

Revisorer har varit: Karin Goddard med Gabriel Pedersen som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Danielle Zachrisson (sammankallande) och Gabriel Pedersen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

På extrastämman som hölls 2023-03-07, beslutades det om installation laddstolpar och Karolina Holz valdes in som ledamot till föreningsstämman 2023. På extrastämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-19.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifter

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 15% från den 1 januari 2023. Under räkenskapsåret beslutade styrelsen att höja årsavgifterna med 12,5% från den 1 januari 2024.

Finansiering och bundna placeringar

Föreningen har tre bundna lån hos Swedbank AB som ska omförhandlas 2024 respektive 2025 och 2026. Nuvarande styrelse planerar för att göra en större amortering i samband med att ett lån omförhandlas i slutet 2024.

Styrelsen beslutade att reservera kapital från likvid till totalt 7 Mkr, vid verksamhetsårets slut, i bundna placeringar hos HSB Stockholm med löptider på 3 och 12 månader.

Entreprenad och leverantörer

Styrelsen beslutade att teckna ett 3-årigt fastprisavtal gällande el med Boo Energi.

Investering och underhåll

Laddstolpar installerades på samtliga 54 garageplatser och föreningen erhöll bidrag på halva investeringskostnaden från Naturvårdsverket.

LED-armaturer installerades i allmänna utrymmen och installation av kamera i soprum utfördes.

Blixtljus vid in- och utfart i garaget installerades och hjärtstartare har placerats i garaget.

OVK (Obligatoriskt ventilationskontroll) utfördes.

Sedan föreningen startade har följande större investeringar/åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Ledbelysning installerades i garaget.
2022	Anmärkningar från 2 årsbesiktning åtgärdades.
2021	Kameraövervakning installerades i garaget.
2021	2 års-besiktning utfördes.
2021	Säkerhetsåtgärder såsom brytskydd på dörrar samt insynsskydd till cykelrum installerades.
2020	Föreningen erhöll bygglov för inglasning av 38 balkonger.

Åtgärder föreningen planerar för att utföra:

Årtal	Ändamål
2024	Armaturer i teknikrum planeras att bytas ut till LED.
2024	Entrépartier och trädäck på innergård planeras att oljas in samt omläggning av sand ske.
2024	Planering av 5 års-besiktning pågår och planeras att utföras.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 186 och under året har det tillkommit 17 och avgått 19 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 184.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	419	245	268	305
Skuldsättning, kr/kvm	14 826	14 890	14 954	15 147
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	15 409	0	0	0
Räntekänslighet, %	20	23	24	25
Energikostnad, kr/kvm	286	194	162	119
Årsavgifter, kr/kvm	899	660	640	635
Årsavgifter/totala intäkter, %	64	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 146	900	858	848
Nettoomsättning, tkr	8 323	7 525	7 013	6 789
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 189	-4 314	-4 182	-3 853
Soliditet, %	81	81	81	80

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.

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 2022-2020 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). Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten samt bredband ingår.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 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.

Upplysning vid förlust: Underskottet beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande. Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen har ökat med 2 100 323 kr från föregående år. För att möta de ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens årsavgifter inför 2024 med 12,5 %.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	535 008 000	0	0	535 008 000
Underhållsfond, kr	2 530 378	0	269 499	2 799 877
S:a bundet eget kapital, kr	537 538 378	0	269 499	537 807 877
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-8 821 349	-4 313 827	-269 499	-13 404 675
Årets resultat, kr	-4 313 827	4 313 827	-3 188 917	-3 188 917
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-13 135 176	0	-3 458 416	-16 593 592
S:a eget kapital, kr	524 403 202	0	-3 188 917	521 214 285

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 476 000 kr samt ianspråktagande skett med 206 501 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-13 135 176
Årets resultat, kr	-3 188 917
Reservation till underhållsfond, kr	-476 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	206 501
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-16 593 592

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-16 593 592
------------------------------------	--------------------

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	8 323 465	7 441 090
Övriga rörelseintäkter	Not 3	589 939	332 934
Summa Rörelseintäkter		8 913 404	7 774 024
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 270 502	-4 132 675
Övriga externa kostnader	Not 5	-230 242	-303 097
Personalkostnader	Not 6	-186 250	-146 488
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-6 241 849	-6 221 948
Summa Rörelsekostnader		-10 928 844	-10 804 207
Rörelseresultat		-2 015 440	-3 030 184
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		137 306	19 690
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 310 783	-1 303 333
Summa Finansiella poster		-1 173 477	-1 283 643
Resultat efter finansiella poster		-3 188 917	-4 313 827
Resultat före skatt		-3 188 917	-4 313 827
Årets resultat		-3 188 917	-4 313 827

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 7 630 639 588 636 523 156

Summa Materiella anläggningstillgångar

630 639 588 636 523 156

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8 500 500

Summa Finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa Anläggningstillgångar

630 640 088 636 523 656

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

23 53 094

Övriga kortfristiga fordringar

Not 9 1 919 318 4 323 263

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 370 197 539 538

Summa Kortfristiga fordringar

2 289 538 4 915 895

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

7 000 000 2 500 000

Summa Kortfristiga placeringar

7 000 000 2 500 000

Summa Omsättningstillgångar

9 289 538 7 415 895

Summa Tillgångar

639 929 626 643 939 551

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	535 008 000	535 008 000
Fond för yttre underhåll	2 799 877	2 530 378
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	537 807 877	537 538 378

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-13 404 675	-8 821 349
Årets resultat	-3 188 917	-4 313 827
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-16 593 592	-13 135 176

Summa Eget kapital**521 214 285****524 403 202**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	76 385 334	115 303 000
Övriga långfristiga skulder		1 494 000	1 743 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		77 879 334	117 046 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	38 917 666	500 000
Leverantörsskulder		240 147	211 490
Skatteskulder		195 390	195 390
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	229 872	272 471
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 252 931	1 310 998
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		40 836 006	2 490 349

Summa Skulder**118 715 340****119 536 349****Summa Eget kapital och skulder****639 929 626****643 939 551**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01	2022-01-01
2023-12-31	2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-2 015 440	-3 030 184
-----------------	------------	------------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	6 241 849	6 221 948
---------------	-----------	-----------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Erhållen ränta	96 046	19 690
----------------	--------	--------

Erlagd ränta	-1 304 901	-1 392 069
--------------	------------	------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital*Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	267 940	-44 895
--	---------	---------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-77 891	-28 149
---	---------	---------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 207 604	1 746 341
---	------------------	------------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-358 281	0
---	----------	---

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-358 281	0
---	-----------------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-500 000	-500 000
--	----------	----------

Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	-249 000	-249 000
---	----------	----------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-749 000	-749 000
--	-----------------	-----------------

Årets kassaflöde	2 100 323	997 341
-------------------------	------------------	----------------

Likvida medel vid årets början	6 696 396	5 699 055
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	8 796 719	6 696 396
-------------------------------------	------------------	------------------

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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
Avskrivningstid på laddstationer:	10 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.

Uppskjuten skatt

Föreningen köpte samtliga aktier i Östergarn Mark AB av Blåsut Åstorp Holding AB som ägde fastigheten Östergarn 2 för 53 597 250 kr. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förts direkt till fastigheten. Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 53 557 000 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 682 420	4 941 468
	Hyror lokaler	843 828	761 208
	Hyror garage och parkeringsplatser	575 575	543 486
	Hyror IMD vatten, el	858 435	804 986
	Hyror bredband	204 624	204 624
	Övriga primära intäkter	158 583	185 318
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 323 465	7 441 090
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 323 465	7 441 090
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	589 939	332 934
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	589 939	332 934

Avser bla 325 644 kr elstöd och 249 000 kr garagekompensationen år 4 av 10

Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-534 650	-478 773
	Snö och halk-bekämpning	-50 439	-132 320
	Reparationer	-374 163	-398 142
	Planerat underhåll	-206 501	0
	Försäkringsskador	-3 125	-2 488
	El	-1 641 931	-1 756 501
	Uppvärmning	-352 071	-365 801
	Vatten	-226 596	-181 890
	Sophämtning	-117 228	-118 192
	Fastighetsförsäkring	-101 811	-90 811
	Kabel-TV och bredband	-202 741	-200 100
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-93 630	-101 760
	Förvaltningsavtalskostnader	-365 616	-305 896
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 270 502	-4 132 675
Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-49 545	-133 086
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-27 878	-9 872
	Administrationskostnader	-81 904	-80 898
	Extern revision	-19 800	-19 200
	Medlemsavgifter	-20 760	-20 760
	Föreningsverksamhet	-16 016	-17 548
	Övriga förvaltningskostnader	-14 338	-21 733
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-230 242	-303 097
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 250	-4 830
	Övriga arvoden	-136 500	-106 650
	Sociala avgifter	-44 500	-35 008
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-186 250	-146 488

Not 7	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	446 473 000	446 473 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	210 000 000	210 000 000
	Årets investeringar	358 281	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	656 831 281	656 473 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-19 949 844	-13 727 896
	Årets avskrivningar	-6 241 849	-6 221 948
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-26 191 693	-19 949 844
	<i>Utgående redovisat värde</i>	630 639 588	636 523 156
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	239 000 000	239 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	9 400 000	9 400 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	146 000 000	146 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	776 000	776 000
	<i>Summa</i>	395 176 000	395 176 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	118 103 000	118 103 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	118 103 000	118 103 000
Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 796 719	4 196 396
	Övriga fordringar	122 599	126 867
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 919 318	4 323 263
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	41 260	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	328 937	539 538
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	370 197	539 538

Not 11 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2023-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	1,39%	2024-12-20	38 617 666	200 000
Swedbank	1,14%	2026-09-25	38 367 667	0
Swedbank	0,85%	2025-12-22	38 317 667	300 000
			115 303 000	500 000

Långfristig del	76 385 334
Nästa års amortering av långfristig skuld	300 000
Lån som ska konverteras inom ett år	38 617 666
Kortfristig del	38 917 666
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	500 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,13%
Finns swap-avtal	Nej

Not 12 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>
Swedbank	1,39%	2024-12-20	38 617 666	200 000
Swedbank	1,14%	2026-09-25	38 367 667	0
Swedbank	0,85%	2025-12-22	38 317 667	300 000
			115 303 000	500 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	300 000
Lån som ska konverteras inom ett år	38 617 666
Kortfristig del	38 917 666

Not 13 Övriga kortfristiga skulder**2023-12-31****2022-12-31***Övriga skulder*

Depositioner	269 877	269 877
Momsskuld	-140 478	-3 385
Övriga kortfristiga skulder	100 473	5 979
<i>Summa Övriga skulder</i>	229 872	272 471

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2023-12-31****2022-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	667 648	641 179
Upplupna räntekostnader	100 306	94 424
Övriga upplupna kostnader	484 977	575 395
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 252 931	1 310 998

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 Bostadsrättsförening Stinsen i Stockholm, org.nr. 769629-2163

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Stinsen i Stockholm för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 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 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. Risker 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 Bostadsrättsförening Stinsen i Stockholm för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 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. 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 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 provar 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

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Karin Goddard
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Stinsen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KAROLINA HOLZ

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 13:05:26



DANIEL LUNDH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 17:10:24



MAGNUS LINDVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 14:54:29



TOBIAS ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 11:39:24



SEBASTIAN SANDH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 13:23:45



JONAS SKIÖLD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 09:35:35



ADRIAN FAHLÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 19:01:24



KARIN MARGARETA GODDARD

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 08:53:10



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 08:02:38



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Stinsen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KARIN MARGARETA GODDARD

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 08:53:45



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 08:07:38



HSB – där möjligheterna bor

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.