



ÅRSREDOVISNING 2020

2020-01-01 - 2020-12-31



Foto: Claes Eveland

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Stensö i Nacka (org.nr 714000-1434) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Fastigheter

Föreningen äger och förvaltar byggnader och mark på fastigheterna Älta 18:1 och 18:2 med adress Oxelvägen 37-59 i Älta, Nacka kommun. Byggnaderna färdigställdes 1967 och samtliga 320 lägenheter är upplåtna med borätt. Taxeringsvärdet för byggnader och mark redovisas längre fram i not till balansräkningen.

Frågor och arbeten av större karaktär som hanterats:

- Energi och ventilation
- bygget av nya garageplatser
- genomförande av stambytet

P-platser

I och med att garaget skall rivas har vi utökat våra parkeringsplatser med 46 stycken framför hus 1. De är försedda med motorvärmarruttag. Vi har dessutom hyrt 50 platser i garaget tills vidare. Platserna är fördelade efter den enkät som skickades ut i höstas. Vi har dessutom anlagt ytterligare 6 platser bakom hus 4 för att kunna tillgodose så många som möjligt med parkeringsplatser.

Besiktningar

Den årliga besiktningen av föreningens lekplatser är inte genomförd p g a stamreovering och allmän stökighet på gårdarna.

Driftskostnad

Föreningens kostnader för drift och underhåll har ökat med ca 200 000 kronor jämfört med året innan.

Föreningsfrågor

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 406 medlemmar.

2020



Möten

Ordinarie föreningsstämma

På grund av coronapandemin beslutade styrelsen att genomföra stämman genom poströstning onsdagen den 24 juni 2020.

Styrelsen har under året bemannats av:

Claes Eveland	ordförande
Gunilla Larsson	vice ordförande
Anna Belmonte-Bergstrand	ledamot
Kalle Grennfalk	ledamot
Louize Nyström	ledamot
Kaj Lindqvist	ledamot
Christina Gauffin	ledamot utsedd av HSB Stockholm

Till kommande ordinarie föreningsstämma 2021 löper mandatperioderna ut för följande ledamöter: Anna Belmonte-Bergstrand och Louize Nyström.

Arbetsutskott (AU)

Vi har under året haft ett arbetsutskott bestående av Claes Eveland, Gunilla Larsson och Louize Nyström. Detta utskott har under året i första hand hanterat brådskande ärenden mellan ordinarie styrelsemöten. Utskottet, eller delar därav, har även deltagit vid samtliga möten med VåtrumsTeknik och HSB avseende det pågående stambytet samt med Funkia beträffande anläggning av nya parkeringsplatser.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av två i förening av Claes Eveland, Gunilla Larsson och Kaj Lindqvist.

Revisorer

Av föreningen vald revisor: Else Westberg
Revisorssuppleant Wibéke Fredell
Av HSB utsedd revisor: BoRevision

Sammanträden

Styrelsen har genomfört 12 protokollförda digitala styrelsemöten under 2020. På grund av pandemin har ingen planeringshelg genomförts.

ny



Arvoden

Under 2020 betalade föreningen ut arvode till ledamöter av styrelsen uppgående till 203 050 kronor. Styrelsen har enligt stämmobeslut till sitt årliga förfogande fem basbelopp för arvoden samt ytterligare två basbelopp för "arbeten utöver det vanliga". Styrelsen har under året använt de två extra basbeloppen för ersättning avseende det omfattande arbetet med stambytet samt med anläggningen av den nya parkeringen. Prisbasbeloppet för 2020 var 47 300 kronor

Lägenheter och lokaler

	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
Antal	96	160	32	32

Föreningen har 320 bostadsrätter, samtliga upplåtna åt bostadsrättsinnehavare.

Under året har 21 överlåtelse gjorts och övernattningslägenheten har varit uthyrd 106 nätter p g a stamreoveringen där boende har fått disponera den under en längre period.

Stort tack till vår granne Vassil Staev som hjälper oss med bokningar av övernattningslägenheten.

Trappombuden

Styrelsen och trappombuden har på grund av coronapandemin inte kunnat träffas under året men har haft mailkontakt i de fall som varit aktuella,.

Medlemsinformation

Föreningen har numera övergått till att informera medlemmarna via de elektroniska anslagstavlorna som är placerade i entréerna och via hemsidan www.hsb.se/stockholm/stenso.

Vi kommer att undersöka möjligheten för att återuppta visning av information till medlemmarna via TVs kanal 100.

Fritidskommittén

Fritidskommittén har efter stämman 2020 bemannats av: Inger Hagerud (sammankallande), Gunilla Wehlin, Matti Hagerud och Björn Sundh. Kommitténs huvuduppgift är att samordna fritidsverksamheten inom föreningen vilket man gör med bravur.

Flaggkommittén

Flaggkommittén har efter stämman 2020 bemannats av:

Aicha El Hajjaj (sammankallande), Anna Belmonte-Bergstrand och Lars Lindman.

Valberedningen

Valberedningen har efter stämman 2020 bemannats av:

Björn Sundh (sammankallande), Ingalill Lindman och Jubed Jalil

ny



EKONOMIN

Resultat och ställning

Flerårsöversikt och föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Se följande sidor

Avgifter

Vår goda ekonomi skapade utrymme för en avgiftssänkning på 4% för 2015 och för 2016 sänktes avgifterna med ytterligare 2%. Fr o m den 1 april 2017 sänktes avgifterna med ytterligare 2%. Med anledning av stambytet som startades i februari 2019 så höjdes avgiften med 5% den 1 januari 2019. Den 1 januari 2020 höjdes avgiften med ytterligare 5%. Vi har beräknat att vi behöver höja med 5% även i januari 2021.

Motioner och förslag

Motioner

Inga motioner har inkommit.

ny



**Förvaltningsberättelse för HSB Brf Stensö i Nacka**

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	21 538	20 814	20 189	22 336	20 499
Resultat efter finansiella poster	2 394	2 524	2 319	1 918	93
Soliditet	20%	30%	34%	33%	31%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

np



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Stensö i Nacka

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	750	715	681	684	695
Totala intäkter kr/kvm*	780	758	720	801	733
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	223	219	189	214	187
Belåning, kr/kvm	7 100	3 912	3 011	3 049	3 091
Räntekänslighet	10%	6%	4%	5%	4%
Totala driftkostnader kr/kvm*	504	498	500	555	490
Energikostnader kr/kvm	181	187	194	181	187

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här..

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

130



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Stensö i Nacka

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		21 600 038
Rörelsekostnader	-	17 827 790
Finansiella poster	-	1 377 924
Årets resultat		2 394 323

Planerat underhåll	+	861 614
Avskrivningar	+	2 751 288
Årets sparande		6 007 225

Årets sparande per kvm total yta 223

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 805 900	0	24 885 292	16 958 247	2 523 665
Reservering till fond 2020			831 000	-831 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-861 614	861 614	
Balanserad i ny räkning				2 523 665	-2 523 665
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					2 394 323
Belopp vid årets slut	2 805 900	0	24 854 678	19 512 526	2 394 323

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	19 481 912
Årets resultat	2 394 323
Reservering till underhållsfond	-831 000
Ianspråktagande av underhållsfond	861 614
Summa till stämmans förfogande	21 906 849

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	21 906 849
-------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

np



Org Nr: 714000-1434

Styrelsen för HSB Brf Stensö i Nacka

Org.nr: 714000-1434

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Handwritten signature



Org Nr: 714000-1434

HSB Brf Stensö i Nacka

		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	21 538 148	20 814 143
Övriga rörelseintäkter	Not 2	61 890	346 888
		<u>21 600 038</u>	<u>21 161 031</u>
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-12 975 225	-12 787 449
Övriga externa kostnader	Not 4	-828 205	-1 108 729
Planerat underhåll		-861 614	-606 836
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-411 458	-352 228
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-2 751 288</u>	<u>-2 751 288</u>
Summa rörelsekostnader		<u>-17 827 790</u>	<u>-17 606 530</u>
Rörelseresultat		3 772 248	3 554 501
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	52 218	68 420
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-1 430 142</u>	<u>-1 099 256</u>
Summa finansiella poster		<u>-1 377 924</u>	<u>-1 030 836</u>
Årets resultat		2 394 323	2 523 665

3/1



Org Nr: 714000-1434

HSB Brf Stensö i Nacka**Balansräkning****2020-12-31 2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8 105 349 029 107 993 297

Inventarier och maskiner

Not 9 0 107 020

Pågående nyanläggningar

Not 10 110 562 529 40 864 690

215 911 558 148 965 007*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11 700 700

700 700

Summa anläggningstillgångar

215 912 258 148 965 707**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

1 105 22 700

Avräkningskonto HSB Stockholm

4 726 746 3 688 412

Placeringskonto HSB Stockholm

5 630 2 230 924

Övriga fordringar

Not 12 24 705 18 438

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 1 008 750 1 068 102

5 766 936 7 028 576

Kortfristiga placeringar

Not 14 1 044 2 000 652

Kassa och bank

Not 15 29 397 750 0

Summa omsättningstillgångar

35 165 730 9 029 228**Summa tillgångar****251 077 989 157 994 935**

vxo



Org Nr: 714000-1434

HSB Brf Stensö i Nacka

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	2 805 900	2 805 900
Yttre underhållsfond	24 854 678	24 885 292
	<u>27 660 578</u>	<u>27 691 192</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	19 512 526	16 958 247
Årets resultat	2 394 323	2 523 665
	<u>21 906 849</u>	<u>19 481 912</u>
Summa eget kapital	<u>49 567 427</u>	<u>47 173 104</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 <u>146 204 615</u>	<u>104 318 149</u>
	146 204 615	104 318 149
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 44 661 621	838 000
Leverantörsskulder	4 517 074	1 374 880
Skatteskulder	27 122	37 984
Fond för inre underhåll	1 524 065	1 490 026
Övriga skulder	Not 18 13 094	159
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 <u>4 562 971</u>	<u>2 762 634</u>
	55 305 947	6 503 682
Summa skulder	201 510 562	110 821 831
Summa eget kapital och skulder	<u>251 077 989</u>	<u>157 994 935</u>

pp



Org Nr: 714000-1434

HSB Brf Stensö i Nacka

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 394 323	2 523 665
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 751 288	2 751 288
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 145 611	5 274 952
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	74 680	-327 689
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	4 978 643	-783 534
Kassaflöde från löpande verksamhet	10 198 934	4 163 730
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-69 697 839	-37 196 845
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-69 697 839	-37 196 845
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	85 710 087	24 222 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	85 710 087	24 222 000
Årets kassaflöde	26 211 182	-8 811 115
Likvida medel vid årets början	7 919 988	16 731 104
Likvida medel vid årets slut	34 131 170	7 919 988

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

Handwritten signature



Org Nr: 714000-1434

HSB Brf Stensö i Nacka

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,91% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning av inventarier och maskiner är helt avskrivna.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

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.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 20 340 872 kr.

DP



Org Nr: 714000-1434

HSB Brf Stensö i Nacka

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	19 955 159	19 011 894
	Individuell mätning el	674 935	859 650
	Hyror	1 029 006	1 099 607
	Övriga intäkter	107 955	106 601
	Bruttoomsättning	21 767 055	21 077 752
	Avgifts- och hyresbortfall	-108 833	-143 534
	Hyresförluster	-51	-51
	Avsatt till inre fond	-120 024	-120 024
		21 538 148	20 814 143
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning Folksam	61 890	346 888
		61 890	346 888
Not 3	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokaltvård	1 222 289	1 354 219
	Reparationer	2 557 611	2 505 360
	El	1 551 852	1 990 717
	Uppvärmning	2 335 363	2 602 486
	Vatten	1 645 578	1 285 327
	Sophämtning	1 169 613	851 207
	Fastighetsförsäkring	348 821	311 447
	Kabel-TV och bredband	530 413	388 934
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	458 500	441 860
	Förvaltningsarvoden	1 091 468	1 014 480
	Övriga driftkostnader	63 717	41 413
		12 975 225	12 787 449
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Hyror och arrenden	415 125	648 066
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	75 836	219 939
	Administrationskostnader	191 974	124 836
	Extern revision	27 344	24 688
	Konsultkostnader	26 725	0
	Medlemsavgifter	91 200	91 200
		828 205	1 108 729

20



Org Nr: 714000-1434

HSB Brf Stensö i Nacka

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
-------	--------------------------	--------------------------

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Arvode styrelse	203 050	165 650
Revisionsarvode	15 000	15 000
Övriga arvoden	115 600	108 999
Sociala avgifter	54 456	61 043
Pensionskostnader och förpliktelser	0	200
Övriga personalkostnader	23 352	1 337
	411 458	352 228

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	4 535	3 029
Ränteintäkter HSB placeringskonto	4 706	2 522
Ränteintäkter HSB bunden placering	41 975	61 975
Övriga ränteintäkter	1 002	894
	52 218	68 420

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader långfristiga skulder	1 428 488	1 098 816
Övriga räntekostnader	1 654	440
	1 430 142	1 099 256

20



Org Nr: 714000-1434

HSB Brf Stensö i Nacka

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	138 734 753	138 734 753
Anskaffningsvärde mark	14 512 035	14 512 035
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	153 246 788	153 246 788
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-45 253 491	-42 609 223
Årets avskrivningar	-2 644 268	-2 644 268
Utgående ackumulerade avskrivningar	-47 897 759	-45 253 491
Utgående bokfört värde	105 349 029	107 993 297
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	222 000 000	222 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	70 000	70 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	166 000 000	166 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	52 000	52 000
Summa taxeringsvärde	388 122 000	388 122 000
Not 9 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	747 777	747 777
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	747 777	747 777
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-640 757	-533 737
Årets avskrivningar	-107 020	-107 020
Utgående ackumulerade avskrivningar	-747 777	-640 757
Bokfört värde	0	107 020
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	40 864 690	3 667 845
Årets investeringar	69 697 839	37 196 845
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	110 562 529	40 864 690
Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	700	700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	16 549	17 718
Övriga fordringar	8 156	720
	24 705	18 438
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		

130



Org Nr. 714000-1434

HSB Brf Stensö i Nacka

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	1 008 750	1 066 077
Upplupna intäkter	0	2 025
	1 008 750	1 068 102

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Not 14 Kortfristiga placeringar

Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	2 000 000
Medlemsbevis Fonus	1 044	852
	1 044	2 000 852

Not 15 Kassa och bank

Nordea	29 397 750	0
	29 397 750	0

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788897649	1,35%	2024-03-01	35 238 539	0
Nordea	39788926401	0,65%	2022-08-17	13 943 714	0
Nordea	39788934536	0,75%	2023-08-16	13 293 714	280 000
Nordea	39788965253	1,00%	2025-01-22	30 000 000	0
Nordea	39788990932	0,70%	2023-06-21	30 000 000	0
Nordea	39788998208	0,55%	2022-08-17	24 008 648	0
Nordea	39798266102	0,44%	2021-12-29	30 000 000	0
Stadshypotek AB	425720	1,17%	2021-09-30	14 381 621	300 000
				190 866 236	580 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 187 966 236

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 146 204 615

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	195 087 000	130 632 200

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	44 661 621	838 000
	44 661 621	838 000
Varav amortering	580 000	0

Not 18 Övriga skulder

Momsskuld	13 094	0
Övriga kortfristiga skulder	0	159
	13 094	159

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

120



Org Nr: 714000-1434

HSB Brf Stensö i Nacka

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	145 523	94 639
Förutbetalda hyror och avgifter	1 834 851	1 750 579
Övriga upplupna kostnader	2 582 597	917 416
	4 562 971	2 762 634

Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

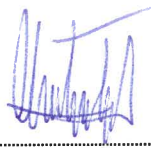
Not 20 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 1/4 2021

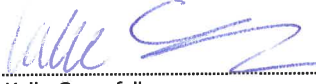

Anna Belmonte Bergstrand


Christina Gauffin


Claes Eveland

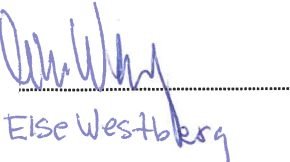

Gunilla Elisabe Larsson

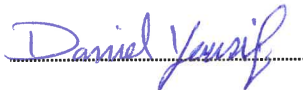

Kaj Lindqvist


Kalle Grennfalk


Louise Nyström

Vår revisionsberättelse har 2021-04-15 lämnats beträffande denna årsredovisning


Else Westberg
Av föreningen vald revisor


Daniel Yousif
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Stensö i Nacka, org.nr. 714000-1434

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stensö i Nacka för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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. 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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. 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.

vp

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 Stensö i Nacka för räkenskapsåret 2020 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:

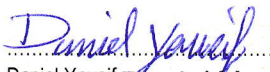
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

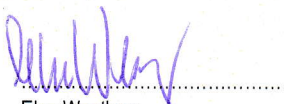
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 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 den 15 / 4 2021



Daniel Yousif
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Else Westberg
Av föreningen vald revisor