



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

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 2024-07-09.

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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (hyresrätt)	294
116	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 483
54	p-platser	0
6	garageplatser	0
Totalt 180 objekt		7 777

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.
Karolina Holz	Ordförande	2023-10-24	
Magnus Lindvall	Ledamot	2023-05-16	2024-05-15
Henrik Mannerstråle	Ledamot	2024-05-15	
Jonas Skiöld	Ledamot	2024-02-26	
Daniel Lundh	Ledamot	2022-05-16	2024-05-15
Daniel Lundh	Suppleant	2024-05-15	
Nils Ramnitz Ekedahl	Ledamot	2024-05-15	
Tobias Andersson	Ledamot	2021-06-02	
Malin Paulsson	Ledamot	2024-05-15	
Gustav Wallinder	Ledamot	2023-07-15	2024-02-26
Adrian Fahlén	Ledamot	2024-02-12	
Adrian Fahlén	Suppleant	2023-05-10	2024-02-12
Sebastian Sandh	Ledamot	2020-09-03	2024-05-15
Aksel Naumann	Ledamot	2024-05-15	
Edward Howard	Suppleant	2023-05-16	
Karolina Holz	Ledamot	2023-03-07	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tobias Andersson, Karolina Holz, Henrik Mannerstråle, Daniel Lundh(suppleant) och Edward Howaad(suppleant).

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Karolina Holz, Tobias Andersson, Adrian Fahlén och Aksel Naumann.

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15 . På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

Extrastämman hölls 2024-02-12. på stämman deltog 11 st 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 2024-09-20.

Väsentliga händelser under räkenskapsåretÅrsavgifter

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 12,5 % från 1 jan 2024. Under räkenskapsåret beslutade styrelsen att höja årsavgifterna med 7,5% från 1 jan 2025.

Finansiering och bundna placeringar

Föreningen har tre bundna lån hos Swedbank AB. Ett av lånen omförhandlades i dec 2024 och bands till en fast ränta på 2,87 % på 3 år. Resterande två lån ska omförhandlas 2025 respektive 2026.

I samband med omläggning av lån i dec 2024 utfördes en amortering om 7 Mkr, utöver den årliga amorteringen. Styrelsen ökade även den årliga amorteringen.

Investering och underhåll

Delar av trädäck på innergården har bytts ut.
Omläggning av sand har utförts.
Armaturer i teknikrum har byts till LED.

5 årsbesiktning

5 års-besiktning utfördes under hösten 2024.

Gemensamhetslokal och tvättstuga

Föreningen beslutade på ordinarie föreningsstämman i maj att omvandla gemensamhetslokal och tvättstuga till lokal för extern uthyrning. Styrelsen har ansökt om bygglov för att omvandla gemensamhetslokalen till kontor och arbetet kommer fortsätta under nästa verksamhetsår.

Dagvattenanläggning

Under verksamhetsåret har ett arbete pågått för att skapa en gemensamhetsanläggning för befintlig dagvattenanläggning tillsammans med bostadsrättsförening Rallaren. Arbetet kommer fortsätta under nästa verksamhetsår.
Nyttjanderättsavtal har tecknats med Stockholm Stad för dagvattenledningar som ligger på stadens mark.

Stadgar

Nya normalstadgar har antagits.

Sedan föreningen startade har följande större investeringar/åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2023	Laddstolpar installerades på samtliga 54 garageplatser.
2023	Ledbelysning installerades i allmänna utrymmen.
2023	OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) utfördes.
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	Åtgärd
2025	Underhåll av entrépartier är planerad.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 16 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 184 och under året har det tillkommit 22 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 185.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	306	419	245	268	305
Skuldsättning, kr/kvm	13 862	14 826	14 890	14 954	15 147
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	14 406	15 409	0	0	0
Räntekänslighet, %	15	20	23	24	25
Energikostnad, kr/kvm	296	286	194	162	119
Årsavgifter, kr/kvm	939	899	660	640	635
Årsavgifter/totala intäkter, %	76	64	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 191	1 146	900	858	848
Nettoomsättning, tkr	8 812	8 323	7 525	7 013	6 789
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 668	-3 189	-4 314	-4 182	-3 853
Soliditet, %	82	81	81	81	80

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likvidpåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 3 018 973 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 306 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja föreningens årsavgifter inför 2025 med 7,5 % .

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 799 877	0	368 675	3 168 552
S:a bundet eget kapital, kr	537 807 877	0	368 675	538 176 552
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-13 404 675	-3 188 917	-368 675	-16 962 266
Årets resultat, kr	-3 188 917	3 188 917	-3 688 203	-3 668 203
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-16 593 592	0	-4 056 878	-20 630 469
S:a eget kapital, kr	521 214 285	0	-3 688 203	517 546 083

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 432 000kr samt ianspråktagande skett med 63 325 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	-16 593 592
Årets resultat, kr	-3 668 203
Reservation till underhållsfond, kr	-432 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	63 325
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-20 630 470

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-20 630 470

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 811 887	8 323 465
Övriga rörelseintäkter	Not 3	454 229	589 939
Summa Rörelseintäkter		9 266 116	8 913 404
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 906 730	-4 270 502
Övriga externa kostnader	Not 5	-527 800	-230 242
Personalkostnader	Not 6	-199 180	-186 250
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-6 259 763	-6 241 849
Summa Rörelsekostnader		-11 893 473	-10 928 844
Rörelseresultat		-2 627 357	-2 015 440
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	268 083	137 306
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 308 929	-1 310 783
Summa Finansiella poster		-1 040 846	-1 173 477
Resultat efter finansiella poster		-3 668 203	-3 188 917
Resultat före skatt		-3 668 203	-3 188 917
Årets resultat		-3 668 203	-3 188 917

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	624 379 824	630 639 588
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		624 379 824	630 639 588
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		624 380 324	630 640 088

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		24 734	23
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	4 192 640	1 919 318
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	237 984	370 197
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 455 358	2 289 538
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	7 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		0	7 000 000
Summa Omsättningstillgångar		4 455 358	9 289 538
Summa Tillgångar		628 835 682	639 929 626

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		535 008 000	535 008 000
Fond för yttre underhåll		3 168 552	2 799 877
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		538 176 552	537 807 877
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-16 962 267	-13 404 675
Årets resultat		-3 668 203	-3 188 917
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-20 630 470	-16 593 592
Summa Eget kapital		517 546 082	521 214 285

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	68 985 333	76 385 334
Övriga långfristiga skulder		1 245 000	1 494 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		70 230 333	77 879 334
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	38 817 667	38 917 666
Leverantörsskulder		252 323	240 147
Skatteskulder		203 520	195 390
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	398 467	229 872
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 387 289	1 252 931
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		41 059 266	40 836 006
Summa Skulder		111 289 599	118 715 340
Summa Eget kapital och skulder		628 835 682	639 929 626



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -2 627 357 -2 015 440

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 6 259 763 6 241 849

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 6 259 763 6 241 849

Erhållen ränta 309 343 96 046

Erlagd ränta -1 299 223 -1 304 901

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

2 642 526 3 017 555

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 62 893 267 940

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 313 553 -77 891

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital 376 446 190 049

Kassaflöde från den löpande verksamheten

3 018 973 3 207 604

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 0 -358 281

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten 0 -358 281

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -7 500 000 -500 000

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

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -7 749 000 -749 000

Årets kassaflöde

-4 730 027 2 100 323

Likvida medel vid årets början 8 796 719 6 696 396

Likvida medel vid årets slut 4 066 692 8 796 719

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.
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.

Beskattnings

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	0 tkr
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.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

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.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 392 556	5 682 420
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	412 503	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	204 624	0
	Hyror lokaler	898 824	843 828
	Hyror garage och parkeringsplatser	655 474	575 575
	Hyror förbrukningsbaserad	41 044	858 435
	Hyror informationsöverföring	0	204 624
	Övriga primära intäkter	206 884	158 583
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 811 910	8 323 465
	Avgiftsbortfall	-23	0
	<i>Summa</i>	-23	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 811 887	8 323 465

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättningar	152 964	0
Övriga sekundära intäkter	301 265	589 939
<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	454 229	589 939

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Driftskostnader

Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-670 660	-534 650
Snö och halk-bekämpning	-23 875	-50 439
Reparationer	-510 689	-374 163
Planerat underhåll	-63 325	-206 501
Försäkringsskador	-175 421	-3 125
El	-1 642 567	-1 641 931
Uppvärmning	-392 433	-352 071
Vatten	-332 760	-226 596
Sophämtning	-187 170	-117 228
Fastighetsförsäkring	-113 567	-101 811
Kabel-TV och bredband	-204 525	-202 741
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-109 890	-93 630
Förvaltningsavtalskostnader	-352 871	-365 616
Övriga driftkostnader	-126 975	0
<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 906 730	-4 270 502

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Hyror, arrenden och leasing	0	-49 545
Förbrukningsinventarier och varuinköp	-4 609	-27 878
Administrationskostnader	-124 357	-81 904
Extern revision	-1 046	-19 800
Konsultkostnader	-217 277	0
Medlemsavgifter	-21 760	-20 760
Föreningsverksamhet	-19 253	-16 016
Övriga förvaltningskostnader	-139 498	-14 338
<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-527 800	-230 242

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 730	-5 250
	Övriga arvoden	-148 978	-136 500
	Sociala avgifter	-44 472	-44 500
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-199 180	-186 250
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	18 081	35 876
	Ränteintäkter HSB bunden placering	247 966	99 509
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 036	1 921
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	268 083	137 306
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 308 737	-1 310 243
	Övriga räntekostnader	-192	-540
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 308 929	-1 310 783

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	446 831 281	446 473 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	210 000 000	210 000 000
	Årets investeringar	0	358 281
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	656 831 281	656 831 281
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-26 191 693	-19 949 844
	Årets avskrivningar	-6 259 763	-6 241 849
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-32 451 457	-26 191 693
	<i>Utgående redovisat värde</i>	624 379 824	630 639 588
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	118 103 000	118 103 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	118 103 000	118 103 000
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 066 692	1 796 719
	Övriga fordringar	125 948	122 599
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 192 640	1 919 318
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	0	41 260
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	237 984	328 937
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	237 984	370 197

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	2,87%	2027-12-22	31 417 666	800 000
Swedbank	1,14%	2026-09-25	38 367 667	0
Swedbank	0,85%	2025-12-22	38 017 667	300 000
			107 803 000	1 100 000

Långfristig del	68 985 333
Nästa års amortering av långfristig skuld	800 000
Lån som ska konverteras inom ett år	38 017 667
Kortfristig del	38 817 667
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 100 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 400 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,54%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	2,87%	2027-12-22	31 417 666	800 000
Swedbank	1,14%	2026-09-25	38 367 667	0
Swedbank	0,85%	2025-12-22	38 017 667	300 000
			107 803 000	1 100 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	800 000
Lån som ska konverteras inom ett år	38 017 667
Kortfristig del	38 817 667

Not 15 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31***Övriga skulder*

Depositioner	269 877	269 877
Momsskuld	60 387	-140 478
Övriga kortfristiga skulder	68 203	100 473
<i>Summa Övriga skulder</i>	398 467	229 872

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	804 762	667 648
Upplupna räntekostnader	110 012	100 306
Övriga upplupna kostnader	472 515	484 977
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 387 289	1 252 931

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 2024.

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 2024 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 Kungsbron Borevision AB 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 2024 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
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Karin Margareta Goddard
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-04-14 kl. 10:58:00



HENRIK MANNERSTRÅLE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 13:41:25



MALIN PAULSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 11:54:18



TOBIAS ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 19:05:23



JONAS SKIÖLD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 18:33:59



ADRIAN FAHLÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 22:02:26



NILS RAMNITZ EKEDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 13:53:49



AKSEL NAUMANN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 11:20:46



KARIN MARGARETA GODDARD

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 08:48:29



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 06:49:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-04-15 kl. 08:49:57



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 06:48:27



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.