



*Stockholms stadsmuseum, 1974. Birkastaden, Röda bergen, Rörstrand.*

# HSB BRF MYRSTACKEN ÅRSREDOVISNING 2019



HSB – där möjligheterna bor

# Att bo i en bostadsrättsförening

## - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



Org Nr: 702001-4796

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Myrstacken i Stockholm

Org.nr: 702001-4796

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Myrstacken i Stockholm (702001-4796) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

### Föreningens verksamhet

#### Fastigheter

Föreningen bildades den 8 augusti år 1924 och registrerades den 16 augusti samma år. Husen uppfördes 1924-1925 enligt en detaljplan av arkitekten Sigurd Lewerentz, men på stadsplaneraren och Stockholms förste stadsplanedirektör Per Olof Hallmans initiativ. Bostäderna planerades och ritades av arkitekten och verkställande direktören på HSB, Sven Wallander. Föreningens fastigheter ingår i området Röda Bergen som är ett område av riksintresse för kulturmiljövård. Trapphusen har skulpturer av Brita Hörlin.

Föreningen äger fastigheterna:

- Myrstacken 25 med adresserna Gävlegatan 13 och Torbjörn Klockares Gata 25
- Myrstacken 30 med adresserna Torbjörn Klockares Gata 21 och 23
- Myrstacken 31 med adresserna Torsgatan 78 samt Torbjörn Klockares Gata 15, 17 och 19
- Humleboet 16 med adresserna Falugatan 20, 22 och 24.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

#### Lägenheter och lokaler

Av föreningens 144 bostadsrättslägenheter har under året 15 överlåtits genom försäljning/köp alternativt arv. Föreningen har också en bostadsrättslokal som ej överlåtits under året.

Föreningen upplåter 2 lokaler med hyresrätt som ej bytt hyresgäster under året. Dessutom har föreningen en lokal som nyttjas av medlemmarna som övernattningslokal samt av styrelsen som möteslokal.

Enligt taxeringsbeskedet utgör 8 076 kvm yta för bostadsrättslägenheter, 67 kvm yta för bostadsrättslokal och 73 kvm yta för hyreslokaler.

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-05-15. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 184 medlemmar.

### Styrelse fram till stämman 2019-05-15

Lars-Inge Arwidson	ledamot, ordförande
Ann Smith	ledamot, vice ordförande
Sören Enholm	ledamot, ekonomiansvarig
Cecilia Elfvelin	ledamot, medlemsansvarig
Elvira Brandt	ledamot, informations- samt trädgårdsansvarig
Urban Brodd	ledamot, fastighetsansvarig
Anders Carlsson	ledamot, vice fastighetsansvarig
Oscar Fogelberg	ledamot, vice fastighetsansvarig
Per Nyström	ledamot, it-ansvarig
Jonas Erkenborn	ledamot utsedd av HSB Stockholm

### Styrelse efter stämman 2019-05-15

Ann Smith	ledamot, ordförande
Elvira Brandt	ledamot, vice ordförande
Francis Becht	ledamot, ekonomiansvarig
Gustav Svedenstedt	ledamot, sekreterare
Cecilia Elfvelin	ledamot, trädgårdsansvarig
Elvira Brandt	ledamot, informations- samt trädgårdsansvarig
Urban Brodd	ledamot, fastighetsansvarig
Anders Carlsson	ledamot, vice fastighetsansvarig
Jennie Jakobsson	ledamot, vice fastighetsansvarig
Miriam Djekane	ledamot, medlemsansvarig
Per Nyström	ledamot, it-ansvarig
Malin Vagnér	ledamot, utsedd av HSB Stockholm

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ann Smith, Elvira Brandt, Cecilia Elfvelin och Urban Brodd.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Revisorer har varit Martin Rappe med Pernilla Heed som suppleant valda vid föreningsstämman samt extern revisor (av HSB Riksförbund utsedd revisor).

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Harry Sillfors, sammankallande och Christian Hermelin.

## **Studie- och fritidsverksamhet**

Styrelsemedlemmarna har deltagit i studie- och informationsaktiviteter i HSB regi avseende att vara sekreterare i BRF styrelse, om skadedjur och säkert vatten. I tillägg har ett studie- och informationsmöte om grannsamverkan anordnat av polisen genomförts.

## **Förvaltning**

HSB Stockholm har skött förvaltningen för år 2019 inom områdena ekonomi samt administrativ förvaltning.

Adamsberg Fastighetsförvaltning har skött teknisk fastighetsförvaltning, fastighetsskötsel och jour.

Svensk Markservice har skött mark och trädgård.

## **Väsentliga händelser under året**

### **Ombyggnad och underhåll**

Under 2019 har föreningen genomfört flera större ombyggnationer och underhållsarbeten.

- slutfört ombyggnationen av tvättstugan och torkrum.
- renoverat cykelrum på Torbjörn Klockares gata 17.
- installerat ny utebelysning på innergårdarna på Falugatan och Torbjörn Klockares Gata.
- övernattningslokalen öppnades igen för bokningar i juni
- nya bodar till trädgården har färdigställts och beskärning av träd på Falugatan genomförts

I slutet av 2019 har föreningen bytt leverantör av hisservice till Elevate. Föreningen har också bytt leverantör av städtjänster till Maries Puts och Städ. Föreningen har slutit avtal med Bahnhof om bredband till föreningens medlemmar.

### **Aktiviteter**

Föreningen har genomfört två städdagar, en på våren och en på hösten. I tillägg bjöd vi medlemmar till en trevlig kväll i december för att njuta av nya trädgårdsbelysningen och julig glögg.

### **Avgifter och hyror**

Inga förändringar av avgifter har skett under året. Justering av hyror motsvarande förändrat konsumentprisindex enligt gällande hyresavtal har skett under året.

## Hållbarhet

Styrelsen i HSB Myrstacken har för avsikt att arbete målinriktat och strukturerat för att ta beslut vilka säkerställer ekonomisk, miljömässig och social hållbarhet i föreningen.

Styrelsen verkar för miljömässig (ekologisk) hållbarhet genom energieffektivisering. Den nya tvättstugan är ett exempel som har inneburit en lägre vatten- och elförbrukning och mindre utsläpp av tvättmedel i och med den automatiska doseringen. I tillägg används miljövänligt tvättmedel. Upprättandet av det nya cykelrummet på Torbjörn Klockares gata möjliggör ökat hållbart resande för föreningens medlemmar, och upprättandet av hobbyrummet på Falugatans gård möjliggör återbruk och restaurering av diverse möbler.

Styrelsen arbetar för att skapa trivsamma gemensamma miljöer på gårdarna och i tvättstugan. Den senaste åtgärden som genomfördes var installationen av utomhusbelysning, som även ökar tryggheten.

## Förväntad framtida utveckling

### Framtida ombyggnad och underhåll

Styrelsen planerar att inom de närmast åren genomföra en fasadrenovering av stora huskroppen som omfattar fastigheterna Myrstacken 25, 30 och 31.

## Väsentlig ekonomisk information

Från och med räkenskapsåret 2014 är det obligatoriskt för alla verksamheter att upprätta sina årsredovisningar i enlighet med de nya K-regelverken. Myrstacken har övergått till regelverket K3, som rekommenderas för bostadsrättsföreningar av Myrstackens storlek.

Regelverket K3 påverkar framför allt avskrivningsreglerna för fastigheter, och innebär att avskrivningarna för Myrstacken är betydligt högre sedan 2014 jämfört med de gamla reglerna. Förslag på avsättning till fond för yttre underhåll har justerats med anledning av detta.

## Flerårsöversikt

	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning (tkr)	5 394	5 380	5 161	5 133	5 152
Rörelseresultat (tkr)	358	822	652	396	885
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-31	396	157	- 159	297
Balansomslutning (tkr)	41 440	42 381	40 968	40 787	40 854
Soliditet (%)	36	35	36	35	36
Fond för yttre underhåll (tkr)	5 056	4 999	4 807	4 804	4 219
Årsavgift (kr/kvm) *	614	614	614	614	614
Drift (kr/kvm) **	417	389	386	366	361
Belåning (kr/kvm) ***	3 107	3 107	3 107	3 107	3 107

\* Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder (8 076) och beräknas på årsavgifterna.

\*\* Drift fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler (8 216) och beräknas på driftskostnader exklusive kostnader för planerat underhåll.

\*\*\* Belåning kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder (8 076).



### Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre under- hållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	208 050	8 712 100	4 998 791	696 080	395 511
Reservering till fond			215 000	-215 000	
Ianspråktagande från fond			-157 016	157 016	
Balanserad i ny räkning				395 511	-395 511
Årets resultat					-30 909
Utgående balans	208 050	8 712 100	5 056 775	1 033 607	-30 909

### **Styrelsens resultatdisposition**

<i>Balanserat resultat</i>	<i>1 091 591</i>
<i>Årets resultat</i>	<i>-30 909</i>
<i>I anspråkstagande av fond för yttre underhåll 2019</i>	<i>157 016</i>
<i>Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan 2019</i>	<i>-215 000</i>
<i>Summa till stämmans förfogande</i>	<i>1 002 697</i>

### **Stämman har att ta ställning till**

<i>Balanseras i ny räkning</i>	<i>1 002 697</i>
--------------------------------	------------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Myrstacken i Stockholm**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	5 393 982	5 379 911
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-3 428 339	-3 193 848
Övriga externa kostnader	Not 3	-178 895	-113 100
Planerat underhåll		-157 016	-22 965
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-193 242	-186 840
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 078 972	-1 041 000
Summa rörelsekostnader		<u>-5 036 464</u>	<u>-4 557 753</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>357 518</b>	<b>822 158</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	6 921	2 901
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-395 348</u>	<u>-429 548</u>
Summa finansiella poster		<u>-388 427</u>	<u>-426 647</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-30 909</b>	<b>395 511</b>

**HSB Bostadsrättsförening Myrstacken i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	35 830 364	34 371 502
Pågående nyanläggningar	Not 8	0	2 037 802
		<u>35 830 364</u>	<u>36 409 304</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>35 830 864</u>	<u>36 409 804</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		9	36 259
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 204 863	5 566 500
Övriga fordringar	Not 10	37 595	37 595
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>190 351</u>	<u>177 039</u>
		<u>2 432 817</u>	<u>5 817 393</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	3 000 000	0
Kassa och bank	Not 13	176 640	154 040
Summa omsättningstillgångar		<u>5 609 457</u>	<u>5 971 433</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>41 440 321</u></b>	<b><u>42 381 237</u></b>

**HSB Bostadsrättsförening Myrstacken i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	208 050	208 050
Upplåtelseavgifter	8 712 100	8 712 100
Yttre underhållsfond	5 056 775	4 998 791
	<u>13 976 925</u>	<u>13 918 941</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 033 607	696 080
Årets resultat	-30 909	395 511
	<u>1 002 697</u>	<u>1 091 591</u>
Summa eget kapital	<u>14 979 622</u>	<u>15 010 531</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>25 093 905</u>	<u>25 093 905</u>
	25 093 905	25 093 905
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	465 421	1 468 964
Skatteskulder	23 738	16 062
Fond för inre underhåll	88 423	88 423
Övriga skulder	Not 15 21 615	21 615
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>767 597</u>	<u>681 737</u>
	1 366 794	2 276 801
Summa skulder	26 460 699	27 370 706
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>41 440 321</u></b>	<b><u>42 381 237</u></b>

**HSB Bostadsrättsförening Myrstacken i Stockholm**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-30 909	395 511
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 078 972	1 041 000
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 048 063</u>	<u>1 436 510</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	22 939	-5 057
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-910 007</u>	<u>1 018 222</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	160 994	2 449 675
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	<u>-500 032</u>	<u>-2 037 802</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-500 032	-2 037 802
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-339 038</b>	<b>411 873</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 720 540</b>	<b>5 308 667</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 381 503</b>	<b>5 720 540</b>

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



## HSB Bostadsrättsförening Myrstacken i Stockholm

### 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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

#### 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 2,12% av anskaffningsvärdet.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

#### 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 1 377 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.

#### Uppskjuten skatt

I förekommande fall grund för bedömning av värdet av uppskjuten skatteskuld. Uppstår oftast i BRF vid sk paketering. I denna BRF finns ingen paketering och därmed ingen uppskjuten skatt. Vid sådant fall ska det här framgå varför uppskjuten skatt värderas till 0 kronor (hänvisning till att syftet med innehavet av föreningens fastighet bedöms som evig)

**HSB Bostadsrättsförening Myrstacken i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Not 1    Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	4 957 716	4 957 716
Hyror	162 221	159 414
Övriga intäkter	274 045	262 781
Bruttoomsättning	<u>5 393 982</u>	<u>5 379 911</u>
<b>Not 2    Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	488 988	474 358
Reparationer	624 086	416 521
El	108 303	121 597
Uppvärmning	1 132 675	1 168 992
Vatten	193 436	193 615
Sophämtning	139 919	130 169
Fastighetsförsäkring	110 235	100 214
Kabel-TV och bredband	153 560	68 141
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	229 218	216 658
Förvaltningsarvoden	210 158	257 375
Övriga driftkostnader	37 761	46 209
	<u><b>3 428 339</b></u>	<u><b>3 193 848</b></u>
<b>Not 3    Övriga externa kostnader</b>		
Hyror och arrenden	9 196	9 034
Förbrukningsinventarier och varuinköp	64 004	17 475
Administrationskostnader	42 283	30 017
Extern revision	17 713	10 875
Medlemsavgifter	45 700	45 700
	<u><b>178 895</b></u>	<u><b>113 100</b></u>
<b>Not 4    Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	139 500	134 400
Revisionsarvode	4 000	4 000
Övriga arvoden	4 000	4 000
Sociala avgifter	45 742	44 440
	<u><b>193 242</b></u>	<u><b>186 840</b></u>
<b>Not 5    Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 695	2 653
Ränteintäkter HSB bunden placering	5 025	0
Övriga ränteintäkter	201	248
	<u><b>6 921</b></u>	<u><b>2 901</b></u>
<b>Not 6    Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	395 348	429 548
	<u><b>395 348</b></u>	<u><b>429 548</b></u>

**HSB Bostadsrättsförening Myrstacken i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	48 435 448	48 435 448
Anskaffningsvärde mark	265 175	265 175
Årets investeringar	2 537 834	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>51 238 457</b>	<b>48 700 623</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-14 329 122	-13 288 122
Årets avskrivningar	-1 078 972	-1 041 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-15 408 094</b>	<b>-14 329 122</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>35 830 364</b>	<b>34 371 502</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	85 800 000	71 200 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 223 000	1 278 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	221 000 000	149 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 870 000	1 135 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>309 893 000</b>	<b>222 613 000</b>
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	2 037 802	0
Årets investeringar	500 032	2 037 802
Omklassificering till byggnad	-2 537 834	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>0</b>	<b>2 037 802</b>
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	37 095	37 095
Övriga fordringar	500	500
	<b>37 595</b>	<b>37 595</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	188 701	177 039
Upplupna intäkter	1 650	0
	<b>190 351</b>	<b>177 039</b>

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



**HSB Bostadsrättsförening Myrstacken i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>			
<b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>					
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	3 000 000	0			
	<b>3 000 000</b>	<b>0</b>			
<b>Not 13 Kassa och bank</b>					
Handelsbanken	176 640	154 040			
	<b>176 640</b>	<b>154 040</b>			
<b>Not 14 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	158960	1,84%	2021-04-30	5 400 000	0
Stadshypotek	223506	1,35%	2020-04-30	5 394 000	0
Stadshypotek	289281	1,48%	2021-04-30	5 400 000	0
Stadshypotek	363656	1,24%	2022-04-30	5 400 000	0
Stadshypotek	96264	2,01%	2020-06-30	3 499 905	0
				<b>25 093 905</b>	<b>0</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					25 093 905
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					25 093 905
<b>Ställda säkerheter</b>					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				28 662 000	28 662 000
<b>Not 15 Övriga skulder</b>					
Depositioner				21 615	21 615
				<b>21 615</b>	<b>21 615</b>
<b>Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader				52 982	55 952
Förutbetalda hyror och avgifter				393 875	407 247
Övriga upplupna kostnader				320 740	218 538
				<b>767 597</b>	<b>681 737</b>
Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
<b>Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut</b>					
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					



**HSB Bostadsrättsförening Myrstacken i Stockholm**

**Noter**

**2019-12-31**

**2018-12-31**

Stockholm, den 11/3-20

  
Anders Carlsson

  
Ann Smith

  
Cecilia Marie Elfvelin

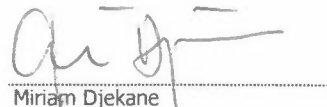
  
Elvira Brandt

  
Francis Becht

  
Gustav Svedenstedt

  
Jennie Jacobsson


  
Malin Vagnér

  
Miriam Djekane

  
Urban Brodd

Vår revisionsberättelse har den 16/3-20 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Martin Rappe  
Av föreningen vald revisor

  
Ola Trané  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Myrstacken i Stockholm, org.nr. 702001-4796

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Myrstacken i Stockholm för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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.

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns.

Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Myrstacken i Stockholm för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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

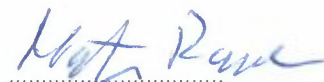
kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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 överträdelse 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 16/3 2020



Ola Trané  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Martin Rappe  
Av föreningen vald revisor





# 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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.



**HSB – där möjligheterna bor**