



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Myrstacken

MEDLEM I HSB



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

2020-01-01 - 2020-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Myrstacken i Stockholm (702001-4796) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

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. De grönskande gårdarna är ett viktigt inslag i Röda Bergen. De utformades enligt särskilda program för plantering med syfte att skapa social samvaro bland de boende. Falugatans gård är ritad av trädgårdsarkitekt Ester Claesson.

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 18 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.

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	144	8 076
Hyreslokaler	2	73
Lokaler	1	67

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

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 10 juni 2020. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 185 medlemmar. På grund av den rådande pandemin hölls stämman utomhus i föreningens innergård på Torbjörn Klockares gata.

En extra föreningsstämma avhölls den 7 december 2020. På den extrainkallade stämman valdes två medlemmar till ordinarie styrelseledamöter. Även denna stämma hölls utomhus på grund av den rådande pandemin.

Styrelse fram till stämman 2020-06-10

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

Styrelse efter stämman 2020-06-10

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

Jennie Jakobsson och Cecilia Elfvelin avgick ur styrelsen under hösten på egen begäran och två nya ordinarie styrelseledamöter, Sofia Montgomery och Susann Akkurt, valdes in vid den extra föreningsstämman 2020-12-07.

Sofia Montgomery avgick i januari 2021 innan uppdraget påbörjats.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Anders Carlsson, Francis Becht, Gustav Svedenstedt och Miriam Djekane.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Ann Smith, Francis Becht, Anders Carlsson och Urban Brodd. Teckning sker av styrelsen eller av två i förening utsedda firmatecknare.

Revisor

Revisorer har varit Martin Rappe med Anna Magnusson 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 inte deltagit i studie- och informationsaktiviteter anordnade av HSB under det gångna året.

Ann Smith och Elvira Brandt har haft möte för samverkan med grannföreningen Brf Humleboet 17 under våren 2020. Erfarenheter och idéer kring förvaltning, trädgårdsplanering och ombyggnation utbyttes.

Förvaltning

HSB Stockholm har skött förvaltningen för år 2020 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 2020 har föreningen genomfört flera större ombyggnationer och underhållsarbeten.

- nytt ytskikt och nya möbler i övernattningsrummet
- renoverat och samtidigt optimerat sop- och återvinningsrummen.
- rengjort och renoverat stengolven i samtliga trapphus.
- diverse markarbeten såsom renovering av gräsmatta och föryngringsbeskärning

I augusti 2020 har föreningen bytt leverantör för hämtning av återvinningsmaterial från Liselott Löf AB till CASAB.

Aktiviteter

Årets aktiviteter har genomförts med hänsyn till myndigheternas rekommendationer utfärdade p g a spridningen av coronaviruset (covid-19). Under våren och hösten genomfördes städdagar där flera sysslor utfördes. Under våren ansvarade varje medlem för att bidra på bästa sätt genom att genomföra diverse uppgifter vid valfritt tillfälle och under hösten hölls en gemensam städdag vilken hade bra uppslutning och genomfördes på ett säkert sätt. Föreningen vill tacka medlemmarna för visad förståelse och ansvarstagande för den speciella situation coronaviruset har inneburit.

Avgifter och hyror

Inga förändringar av avgifter har skett under året. Justering av hyror motsvarande förändrat konsumentprisindex enligt gällande hyresavtal har skett under året. Styrelsen beslutade i juni att fr o m januari 2021 att höja årsavgiften med 5 procent.

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. Tvättstugan som färdigställdes 2019 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 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. Under 2020 renoverades föreningens sop- och återvinningsrum för att inspirera dess medlemmar till att kasta ordentligt och hålla ordning i rummen. I samband med renoveringen optimerades kärnen för att bättre matcha föreningens behov. Därutöver installerades automatisk belysning för ökad trygghet.

Styrelsen arbetar för att skapa trivsamma gemensamma miljöer på gårdarna och i tvättstugan. Den senaste åtgärden som genomfördes var renoveringen av föreningslokalen vilken genomfördes i augusti 2020 med syfte att uppmuntra till ökat nyttjande av den när vänner och familj vill komma på besök.

Underhållsplan

Underhållsplan för periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen och planen uppdateras årligen. Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick.

Tidigare genomfört större underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2020	Renovering övernattningsrum
2020	Renovering sop-och återvinningsrum
2020	Renovering och rengöring stengolv
2019	Ny utebelysning
2019	Ny förrådsbod
2019	Renovering cykelrum
2018-2019	Renovering tvättstuga och torkrum
2016	OVK samt förbättringsåtgärder av ventilationen, avgasningssystem
2013	Renovering av samtliga fönster, nytt kodlås, nytt styrsystem för uppvärmning
2012	Målning takplåt, utbyggnad cykelställ
2011	Renovering tak, nya sophanteringsrum, målning ytterdörrar

Förväntad framtida utveckling

Framtida ombyggnad och underhåll

Styrelsen planerar att inom de närmaste åren genomföra en fasadrenovering av stora huskroppen som omfattar fastigheterna Myrstacken 25, 30 och 31. En planerad renovering i 2021 har försenats främst p g a coronaviruset effekter på boendemiljön under arbetet.

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.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	5 422	5 394	5 380	5 161	5 133
Rörelseresultat (tkr)	252	358	822	652	396
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-100	-31	396	157	- 159
Balansomslutning (tkr)	40 943	41 440	42 381	40 968	40 787
Soliditet (%)	36	36	35	36	35
Fond för yttre underhåll (tkr)	4 798	5 056	4 999	4 807	4 804
Årsavgift (kr/kvm) ¹⁾	614	614	614	614	614
Drift (kr/kvm) ²⁾	396	417	389	386	366
Energikostnad (kr/kvm) ³⁾	169	175	181	180	178
Belåning (kr/kvm) ⁴⁾	3 090	3 107	3 107	3 107	3 107
Räntekänslighet % ⁵⁾	5,0	5,1	5,1	5,1	5,1
Sparande (kr/kvm) ⁶⁾	177	147	178	147	158

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

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

3) Kostnad för värme, vatten och el fördelat på kvm ytan för bostäder och lokaler (8 216)

4) Belåning beräknas på lån vid årets utgång fördelat på kvm-ytan för bostäder (8 076).

5) Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånen går upp med en procentenhet.

6) Sparande anger hur stort löpande överskott varje enskilt år som kan används till det framtida underhållet av föreningens fastighet. Beräknas från resultatet exklusive avskrivning och planerat underhåll, 1 453 tkr, fördelat på kvm ytan för bostäder och lokaler (8 216).

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre under- hållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	208 050	8 712 100	5 056 775	1 033 607	-30 909
Reservering till fond			215 000	-215 000	
Ianspråktagande från fond			-474 084	474 084	
Balanserad i ny räkning				-30 909	30 909
Årets resultat					-99 712
Utgående balans	208 050	8 712 100	4 797 691	1 261 781	-99 712

Styrelsens resultatdisposition

<i>Balanserat resultat</i>	1 002 697
<i>Årets resultat</i>	-99 712
<i>I anspråkstagande av fond för yttre underhåll 2020</i>	474 084
<i>Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan 2020</i>	-215 000
<i>Summa till stämmans förfogande</i>	1 162 069

Stämman har att ta ställning till

<i>Balanseras i ny räkning</i>	1 162 069
--------------------------------	-----------

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



Org Nr: 702001-4796

HSB Bostadsrättsförening Myrstacken i Stockholm

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 421 725	5 393 982
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 250 895	-3 428 339
Övriga externa kostnader	Not 3	-169 570	-178 895
Planerat underhåll		-474 084	-157 016
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-196 150	-193 242
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 078 766	-1 078 972
Summa rörelsekostnader		-5 169 465	-5 036 464
Rörelseresultat		252 260	357 518
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	14 881	6 921
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-366 853	-395 348
Summa finansiella poster		-351 972	-388 427
Årets resultat		-99 712	-30 909



Org Nr: 702001-4796

HSB Bostadsrättsförening Myrstacken i Stockholm

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>34 751 598</u>	<u>35 830 364</u>
		34 751 598	35 830 364
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>34 752 098</u>	<u>35 830 864</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		63 921	9
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 619 950	2 204 863
Övriga fordringar	Not 9	37 595	37 595
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>215 497</u>	<u>190 351</u>
		2 936 963	2 432 817
Kortfristiga placeringar	Not 11	3 000 000	3 000 000
Kassa och bank	Not 12	254 068	176 640
Summa omsättningstillgångar		<u>6 191 031</u>	<u>5 609 457</u>
Summa tillgångar		<u>40 943 129</u>	<u>41 440 321</u>



Org Nr: 702001-4796

HSB Bostadsrättsförening Myrstacken i Stockholm

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	208 050	208 050
Upplåtelseavgifter	8 712 100	8 712 100
Yttre underhållsfond	4 797 691	5 056 775
	<u>13 717 841</u>	<u>13 976 925</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 261 781	1 033 607
Årets resultat	-99 712	-30 909
	<u>1 162 069</u>	<u>1 002 697</u>
Summa eget kapital	<u>14 879 910</u>	<u>14 979 622</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>13 795 270</u>	<u>25 093 905</u>
	13 795 270	25 093 905
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 11 155 756	0
Leverantörsskulder	203 891	465 421
Skatteskulder	33 237	23 738
Fond för inre underhåll	88 423	88 423
Övriga skulder	Not 15 29 626	21 615
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>757 016</u>	<u>767 597</u>
	12 267 949	1 366 794
Summa skulder	<u>26 063 219</u>	<u>26 460 699</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>40 943 129</u>	<u>41 440 321</u>



Org Nr: 702001-4796

HSB Bostadsrättsförening Myrstacken i Stockholm

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-99 712	-30 909
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 078 766	1 078 972
Kassaflöde från löpande verksamhet	979 054	1 048 063
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-89 058	22 939
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-254 601	-910 007
Kassaflöde från löpande verksamhet	635 395	160 994
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-500 032
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-500 032
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-142 879	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-142 879	0
Årets kassaflöde	492 516	-339 038
Likvida medel vid årets början	5 381 503	5 720 540
Likvida medel vid årets slut	5 874 018	5 381 503

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.

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.

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.

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)



Org Nr: 702001-4796

HSB Bostadsrättsförening Myrstacken i Stockholm

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 957 716	4 957 716
Hyror	151 328	162 221
Övriga intäkter	312 681	274 045
Bruttoomsättning	<u>5 421 725</u>	<u>5 393 982</u>
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	424 345	488 988
Reparationer	432 415	624 086
El	116 611	108 303
Uppvärmning	1 059 414	1 132 675
Vatten	210 486	193 436
Sophämtning	162 561	139 919
Fastighetsförsäkring	121 257	110 235
Kabel-TV och bredband	139 844	153 560
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	236 706	229 218
Förvaltningsarvoden	288 582	210 158
Övriga driftkostnader	58 673	37 761
	<u>3 250 895</u>	<u>3 428 339</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	9 394	9 196
Förbrukningsinventarier och varuinköp	54 202	64 004
Administrationskostnader	35 691	42 283
Extern revision	13 713	17 713
Konsultkostnader	10 000	0
Medlemsavgifter	46 570	45 700
	<u>169 570</u>	<u>178 895</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	141 900	139 500
Revisionsarvode	4 000	4 000
Övriga arvoden	4 000	4 000
Sociala avgifter	46 250	45 742
	<u>196 150</u>	<u>193 242</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 088	1 695
Ränteintäkter HSB bunden placering	13 463	5 025
Övriga ränteintäkter	330	201
	<u>14 881</u>	<u>6 921</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	<u>366 853</u>	<u>395 348</u>
	366 853	395 348

**HSB Bostadsrättsförening Myrstacken i Stockholm**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	50 973 282	48 435 448
Anskaffningsvärde mark	265 175	265 175
Årets investeringar	0	2 537 834
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 238 457	51 238 457
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-15 408 094	-14 329 122
Årets avskrivningar	-1 078 766	-1 078 972
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 486 859	-15 408 094
Utgående bokfört värde	34 751 598	35 830 364
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	85 800 000	85 800 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 223 000	1 223 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	221 000 000	221 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 870 000	1 870 000
Summa taxeringsvärde	309 893 000	309 893 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	37 095	37 095
Övriga fordringar	500	500
	37 595	37 595
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	213 884	188 701
Upplupna intäkter	1 613	1 650
	215 497	190 351
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	3 000 000	3 000 000
	3 000 000	3 000 000
Not 12 Kassa och bank		
Handelsbanken	254 068	176 640
	254 068	176 640



Org Nr: 702001-4796

HSB Bostadsrättsförening Myrstacken i Stockholm**Noter** **2020-12-31** **2019-12-31****Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	158960	1,84%	2021-04-30	5 400 000	0
Stadshypotek AB	289281	1,48%	2021-04-30	5 400 000	0
Stadshypotek AB	363656	1,24%	2022-04-30	5 400 000	0
Stadshypotek AB	426252	1,12%	2023-04-30	5 286 120	215 760
Stadshypotek AB	438179	1,22%	2024-06-30	3 464 906	139 996
				<u>24 951 026</u>	<u>355 756</u>

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 23 172 246

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **13 795 270**

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 28 662 000 28 662 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	<u>11 155 756</u>	<u>0</u>
	11 155 756	0

Not 15 Övriga skulder

Depositioner	21 615	21 615
Övriga kortfristiga skulder	<u>8 011</u>	<u>0</u>
	29 626	21 615

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	61 358	52 982
Förutbetalda hyror och avgifter	440 217	393 875
Övriga upplupna kostnader	<u>255 441</u>	<u>320 740</u>
	757 016	767 597

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

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut



Org Nr: 702001-4796


HSB Bostadsrättsförening Myrstacken i Stockholm


Noter

2020-12-31

2019-12-31

Stockholm, den 9/3-2021


Miriam Djekane


Ann Smith


Elvira Brandt


Francis Becht


Gustav Svedenstedt


Malin Alm Vagne


Anders Carlsson


Susann Akkurt


Urban Brodd

Vår revisionsberättelse har 19/3-2021 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 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. 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.

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 utvärderar, 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.



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 Myrstacken i Stockholm för räkenskapsåret 2020 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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:

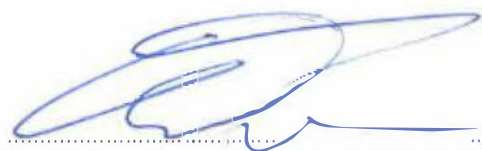
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 19 mars 2021



Ola Trané
BoRevision i Sverige 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.

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.

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.

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.

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor