



Org Nr: 702001-4796

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Myrstacken i Stockholm

Org.nr: 702001-4796

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Myrstacken i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702001-4796 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

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 bildades 1924. Fastigheten Humleboet 16 förvärvades 1924-01-01. Fastigheten Myrstacken 25 förvärvades 1924-01-01. Fastigheten Myrstacken 30 förvärvades 1924-01-01. Fastigheten Myrstacken 31 förvärvades 1924-01-01. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna:

Byggnad/Fastighet	Nybyggnadsår
Humbleboet 16	1925
Myrstacken 25	1925
Myrstacken 30	1925
Myrstacken 31	1925

Totalt 4 objekt

Samtliga i Stockholm kommun.

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.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
144	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8078
2	lokaler (hyresrätt)	72
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	67
Totalt 147 objekt		8217

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 73 st 1 rok, 65 st 2 rok, 3 st 3 rok, 1 st 5 rok, 1 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ann Smith	Ordförande	2019-05-25	
Francis Becht	Ledamot	2019-05-25	
Urban Brodd	Ledamot	2009-03-26	
Anders Carlsson	Ledamot	2015-06-22	
Sören Enholm	Ledamot	2021-06-10	
Dag Gustaf Oska Ekström	Ledamot	2021-06-10	
Sofia Montgomery	Ledamot	2020-12-10	2021-01-10
Miriam Djekane	Ledamot	2019-05-25	2021-06-10
Magnus Åhman	Ledamot	2021-06-10	
Susann Akkurt	Ledamot	2020-12-10	
Marcus Scheinfeld-Werbowsky	Ledamot	2021-06-10	2021-11-09
Gustav Svedenstedt	Ledamot	2019-05-25	
Malin Alm Vagnér	Ledamot	2019-07-22	
Elvira Brandt	Ledamot	2018-06-12	2021-06-10

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ann Smith och Urban Brodd.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit: Anna Magnusson med Sara Nilsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Harry Sillfors (sammankallande) och Christian Hermelin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-19. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar. På grund av den rådande pandemin hölls stämman utomhus i föreningens innergård på Torbjörn Klockares gata.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Förvaltning

HSB Stockholm har skött förvaltningen för år 2021 inom områdena ekonomi samt administrativ förvaltning.

Nabo Fastighetsförvaltning har skött teknisk fastighetsförvaltning, fastighetsskötsel och jour.

Grön Stad Mark och anläggning har skött mark och trädgård.

Ombyggnad och underhåll

Under 2021 har föreningen genomfört flera större underhållsarbeten.

- byte av samtliga avstängningar för VVC
- ny hemsida har lanserats
- markarbeten på innergården på Torbjörn Klockares gata
- projektering och upphandling av fasadrenovering

Aktiviteter

Årets aktiviteter har genomförts med hänsyn till myndigheternas rekommendationer utfärdade p g a spridningen av coronaviruset (covid-19).

Städdagar genomfördes både vår och höst. Under våren ansvarade varje medlem för att uppgifter vid valfritt tillfälle genomfördes och i oktober hölls en gemensam städdag. Föreningen vill tacka medlemmarna för visad förståelse och ansvarstagande för den speciella situation coronaviruset har inneburit.

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.

Under 2020 renoverades föreningens sop- och återvinningsrum för att inspirera dess medlemmar till att sortera på bästa sätt och hålla ordning i rummen. Under 2021 har styrelsen åtgärdat problem med ventilationen i sop- och återvinningsrummet på Torbjörn Klockares gata 15/17. Styrelsen utvärderar löpande hur väl sop- och återvinningsrummen fungerar i förhållande till föreningens behov.

Styrelsen arbetar för att skapa trivsamma gemensamma miljöer på gårdarna och i tvättstugan. Under 2021 har markarbeten genomförts på innergården på Torbjörn Klockares gata för att bättre optimera ytor, bevara träd och skapa en mer estetisk tilltalande miljö. Styrelsen har också inhandlat nya grillar och nya trädgårdspallar som kan användas av medlemmarna i syfte att uppmuntra ökat umgänge på innergårdarna.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Ändamål
2021	Större markarbeten på innergård
2021	Byte av avstängningsventiler
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

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Styrelsen planerar att under 2022 genomföra en fasadrenovering av stora huskroppen som omfattar fastigheterna Myrstacken 25, 30 och 31.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 24 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 185 och vid årets slut var antalet medlemmar 195.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	202	177	147	178	147
Skuldsättning, kr/kvm	2 987	3 090	3 107	3 107	3 107
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	194	169	175	181	180
Driftskostnad, kr/kvm	404	396	417	389	386
Årsavgifter, kr/kvm	639	614	614	614	614
Totala intäkter, kr/kvm	685	661	657	655	628
Nettoomsättning, tkr	5 612	5 422	5 394	5 380	5 161
Resultat efter finansiella poster, tkr	330	-100	-31	396	157
Soliditet, %	37	36	36	35	36

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

*Nyckeltalet beräknas från 2021 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	208 050	0	0	208 050
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	8 712 100	0	0	8 712 100
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 797 691	0	-35 555	4 762 136
S:a bundet eget kapital, kr	13 717 841	0	-35 555	13 682 286
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 261 781	-99 712	35 555	1 197 624
Årets resultat, kr	-99 712	99 712	330 195	330 195
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 162 069	0	365 750	1 527 819
S:a eget kapital, kr	14 879 910	0	330 195	15 210 105

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 215 000 kr samt ianspråktagande skett med 250 555 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	1 162 069
Årets resultat, kr	330 195
Reservation till underhållsfond, kr	-215 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	250 555
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 527 819

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 527 819

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

HSB Bostadsrättsförening Myrstacken i Stockholm

		2021-01-01	2020-01-01
Resultaträkning		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 612 414	5 421 725
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 311 837	-3 250 895
Övriga externa kostnader	Not 3	-163 917	-169 570
Planerat underhåll		-250 556	-474 084
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-197 329	-196 150
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 078 766	-1 078 766
Summa rörelsekostnader		-5 002 404	-5 169 465
Rörelseresultat		610 010	252 260
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	17 518	14 881
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-297 333	-366 853
Summa finansiella poster		-279 815	-351 972
Årets resultat		330 195	-99 712

HSB Bostadsrättsförening Myrstacken i Stockholm
Balansräkning
2021-12-31
2020-12-31
Tillgångar
Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 7 33 672 832 34 751 598

Pågående nyanläggningar

Not 8 383 739 0

34 056 571 34 751 598
Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

34 057 071 34 752 098
Omsättningstillgångar
Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

74 911 63 921

Avräkningskonto HSB Stockholm

2 113 034 2 619 950

Övriga fordringar

Not 10 37 611 37 595

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 232 636 215 497

2 458 192 2 936 963

Kortfristiga placeringar

Not 12 4 500 000 3 000 000

Kassa och bank

Not 13 291 606 254 068

Summa omsättningstillgångar

7 249 798 6 191 031
Summa tillgångar
41 306 869 40 943 129

HSB Bostadsrättsförening Myrstacken i Stockholm

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
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	4 762 136	4 797 691
	<u>13 682 286</u>	<u>13 717 841</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 197 624	1 261 781
Årets resultat	330 195	-99 712
	<u>1 527 820</u>	<u>1 162 069</u>
Summa eget kapital	<u>15 210 105</u>	<u>14 879 910</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>18 704 514</u>	<u>13 795 270</u>
	18 704 514	13 795 270
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 5 845 756	11 155 756
Leverantörsskulder	593 460	203 891
Skatteskulder	19 127	33 237
Fond för inre underhåll	88 423	88 423
Övriga skulder	Not 16 21 615	29 626
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>823 869</u>	<u>757 016</u>
	7 392 250	12 267 949
Summa skulder	26 096 764	26 063 219
Summa eget kapital och skulder	<u>41 306 869</u>	<u>40 943 129</u>

HSB Bostadsrättsförening Myrstacken i Stockholm

Kassaflödesanalys	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	330 195	-99 712
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 078 766	1 078 766
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 408 961</u>	<u>979 054</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-28 146	-89 058
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>434 301</u>	<u>-254 601</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 815 117</u>	<u>635 395</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-383 739</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-383 739</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>-400 756</u>	<u>-142 879</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-400 756</u>	<u>-142 879</u>
Årets kassaflöde	1 030 622	492 516
Likvida medel vid årets början	5 874 018	5 381 503
Likvida medel vid årets slut	6 904 640	5 874 018

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 som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

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 1 459 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 20,6 % 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

Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 205 756	4 957 716
Hyror	173 512	151 328
Övriga intäkter	233 154	312 681
Bruttoomsättning	<u>5 612 422</u>	<u>5 421 725</u>
Hysesförluster	-8	0
	5 612 414	5 421 725
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	410 108	424 345
Reparationer	298 817	432 415
El	142 352	116 611
Uppvärmning	1 231 799	1 059 414
Vatten	220 786	210 486
Sophämtning	169 474	162 561
Fastighetsförsäkring	130 958	121 257
Kabel-TV och bredband	139 189	139 844
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	241 026	236 706
Förvaltningsarvoden	260 158	288 582
Övriga driftkostnader	67 170	58 673
	<u>3 311 837</u>	<u>3 250 895</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	10 330	9 394
Förbrukningsinventarier och varuinköp	55 877	54 202
Administrationskostnader	37 389	35 691
Extern revision	13 750	13 713
Konsultkostnader	0	10 000
Medlemsavgifter	46 570	46 570
	<u>163 917</u>	<u>169 570</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	142 797	141 900
Revisionsarvode	4 000	4 000
Övriga arvoden	4 000	4 000
Sociala avgifter	46 532	46 250
	<u>197 329</u>	<u>196 150</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 148	1 088
Ränteintäkter HSB bunden placering	16 144	13 463
Övriga ränteintäkter	226	330
	<u>17 518</u>	<u>14 881</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	297 333	366 853
	<u>297 333</u>	<u>366 853</u>

HSB Bostadsrättsförening Myrstacken i Stockholm

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	50 973 282	50 973 282
Anskaffningsvärde mark	265 175	265 175
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 238 457	51 238 457
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-16 486 859	-15 408 094
Årets avskrivningar	-1 078 766	-1 078 766
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 565 625	-16 486 859
Utgående bokfört värde	33 672 832	34 751 598
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 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	383 739	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	383 739	0
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	37 111	37 095
Övriga fordringar	500	500
	37 611	37 595
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	230 104	213 884
Upplupna intäkter	2 532	1 613
	232 636	215 497
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	4 500 000	3 000 000
	4 500 000	3 000 000
Not 13 Kassa och bank		
Handelsbanken	291 606	254 068
	291 606	254 068

HSB Bostadsrättsförening Myrstacken i Stockholm

Noter	2021-12-31	2020-12-31
-------	------------	------------

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	363656	1,24%	2022-04-30	5 400 000	0
Stadshypotek AB	426252	1,12%	2023-04-30	5 070 360	215 760
Stadshypotek AB	438179	1,22%	2024-06-30	3 324 910	139 996
Stadshypotek AB	482733	1,06%	2026-04-30	5 377 500	45 000
Stadshypotek AB	482734	0,93%	2025-04-30	5 377 500	45 000
				24 550 270	445 756

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 22 321 490

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 18 704 514

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 15 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	5 845 756	11 155 756
	5 845 756	11 155 756

Varav amortering	445 756	335 756
------------------	---------	---------

Not 16 Övriga skulder

Depositioner	21 615	21 615
Övriga kortfristiga skulder	0	8 011
	21 615	29 626

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	48 488	61 358
Förutbetalda hyror och avgifter	448 442	440 217
Övriga upplupna kostnader	326 939	255 441
	823 869	757 016

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

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut



HSB Bostadsrättsförening Myrstacken i Stockholm

Noter	2021-12-31	2020-12-31
-------	------------	------------

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Anders Carlsson

Ann Smith

Dag Gustaf Oska Ekström

Francis Becht

Gustav Svedenstedt

Magnus Åhman

Malin Alm Vagnér

Susann Akkurt

Sören Enholm

Urban Brodd

Revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektroniska underskrift.

Anna Magnusson
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 2021.

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 2021 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 revisionsssed i Sverige. Revisorerans 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 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. 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 Myrstacken i Stockholm för räkenskapsåret 2021 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 revisionsssed 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 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 överträdelse 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

Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anna Magnusson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Myrstacken i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANN SMITH

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-03-14 kl. 17:45:30



ANDERS CARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-22 kl. 09:10:07



MALIN ALM VAGNÉR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-17 kl. 13:21:47



URBAN BRODD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-22 kl. 19:59:15



SUSANN AKKURT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-23 kl. 08:44:21



SÖREN ENHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-16 kl. 09:53:22



GUSTAV SVEDENSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-17 kl. 17:29:42



MAGNUS ÅHMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-15 kl. 11:23:16



FRANCIS BECHT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-14 kl. 16:58:03



DAG GUSTAF OSKA EKSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-16 kl. 11:20:43



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-03-24 kl. 07:58:58



ANNA MAGNUSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-03-25 kl. 17:45:30



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Myrstacken i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-03-24 kl. 08:00:14



ANNA MAGNUSSON

Revisor

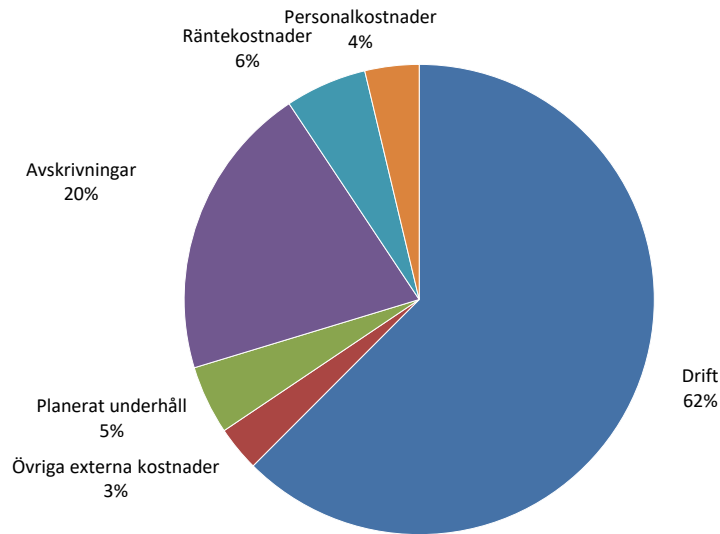
E-signerade med BankID: 2022-03-25 kl. 17:41:32





HSB Bostadsrättsförening Myrstacken i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

