



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Myrstacken i Stockholm



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Myrstacken i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702001-4796 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1924. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Humbleboet 16	1924-01-01	1925
Myrstacken 25	1924-01-01	1925
Myrstacken 30	1924-01-01	1925
Myrstacken 31	1924-01-01	1925

Totalt 4 objekt

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. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
144	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 078
2	lokaler (hyresrätt)	72
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	67
Totalt 147 objekt		8 217

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 72 st 1 rok, 66 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	2023-05-23
Dag Gustaf Oskar Ekström	Ledamot	2021-06-10	
Matthias Öström	Ledamot	2023-05-29	
Martin Björnstad	Ledamot	2022-05-20	
Eleonor Dacke	Ledamot	2022-10-19	
Calle Karlsson	Ledamot	2022-05-20	2023-09-05
Adam Thillberg	Ledamot	2023-05-29	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ann Smith, Francis Becht, Urban Brodd och Martin Björnstad.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter: Anders Carlsson, Urban Brodd, Francis Becht och Ann Smith.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 5% från och med 2023-01-01. Styrelsen beslutade under året att höja årsavgiften med 5% från 2024-01-01

Föreningen har antagit nya stadgar som baseras på HSB Normalstadgar 2023.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Förvaltning

HSB Stockholm har skött förvaltning för år 2023 inom områdena ekonomi samt administrativ förvaltning.

Nabo Fastighetsförvaltning har skött teknisk fastighetsförvaltning, fastighetsskötsel och jour.

Svensk Markservice har skött mark och trädgård.

Ombyggnad och underhåll

Brf Myrstacken har under året avslutat Fasadprojektet inklusive renovering av balkonger tillhörande fastigheten Kv Myrstacken 25,30 och 31 som löper längs Torbjörn Klockares gata.

Fastigheterna är blåklassade enligt Stockholms stads kulturhistoriska klassificeringskarta, vilket omfattar byggnader som bedöms ha synnerligen höga kulturhistoriska värden.

I förundersökningen inför upphandling kunde det konstateras att det behövdes omfattande arbeten för att återskapa rätt funktionalitet samt uttryck vilket resulterade i en hel nedknackning av befintlig puts och tillhörande hel omputs.

Även delar av takens anslutande plåtdetaljer såsom takfot och vattenavledning kring tornen behövdes förbättras och bytas ut. Styrelsen är mycket nöjd med utförandet av hantverket samt dialogen under entreprenadtiden och tackar även alla medlemmar för ert tålamod.

Vi kan nu stolt fira 100 år 2025 med en vacker och tidsenlig fasad.

Entreprenaden godkändes i sin helhet 2023-10-31. Huvudentreprenör var Totalfasad.

Sammantaget bedöms fasadrenoveringen vara väl genomförd enligt vår anlitade antikvarie och uppfyller PBL:s krav om varsamhet.

Aktiviteter

Gemensamma städdagar har genomförts både vår och höst 2023.

Efter cykelrensning 2022, håller vi kontinuerligt koll på status av cykelförråden. Allt fler cyklar och vi försöker skapa plats för både barnvagnar och cyklar, flyttar man eller inte använder sin cykel, är det därför viktigt själv ansvara för borttagandet.

Vi blir alla mer och mer digitala, varför vår hemsida är en viktig del för att nå ut med all slags information, löpande arbetar styrelsen på att förbättra både kommunikation och information till er medlemmar.

Hållbarhet

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

- Ekonomisk hållbarhet innebär att man hushållar med resurser och tar ett långsiktigt ansvar för en sund ekonomi.
- Hållbar upphandling innebär att bostadsrättsföreningen tillgodoser sitt behov av varor och tjänster på ett sätt som säkerställer den goda affären sett till hela livscykeln. Här tas inte bara hänsyn till de direkta fördelar som uppstår för föreningen utan även till samhället som helhet samtidigt som också man minimerar avtryck på miljön.
- Vi i föreningen har härliga gårdar, som vi kontinuerligt förbättrar och vårdar både ur social synpunkt som ur miljövänliga aspekter.
- Föreningen har en avfallshantering som erbjuder alla möjligheter att sortera. Vi vill verka för att ytterligare förbättra och utveckla medlemmars sorterande och därmed skapa ännu bättre avfallshantering, t ex en bättre matavfallshantering.
- Styrelsen övervakar kontinuerligt energianvändningen för att vara så effektivt vid varje tid som i sin tur påverkar ekonomi och miljö.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Fasadrenovering, helstrykning portar, markarbeten innergård
2022	Fasadrenovering inklusive renovering av balkonger
2022	OVK samt förbättringsåtgärder av ventilationen
2022	Renovering av samtliga fönster
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, avgasningsystem
2013	Renovering av samtliga fönster, nytt kodlås, nytt styrsystem för uppvärmning
2012	Målning takplåt, utbyggnad cykelställ
2011	Renovering tak, nya sophanteringsrum, målning ytterdörrar

Föreningen har en långsiktig underhållsplan som uppdateras kontinuerlig.

Styrelsen arbetar med en 50-årig investerings- och underhållsplan som uppdateras löpande. Enligt planen utgör ommålning av gemensamma utrymmen och renovering av hissar de största aktiviteterna för de kommande fem åren. Stammar byttes 1989/1990 och för övriga genomförda investeringar och planerade underhållsaktiviteter se sid 4 i årsredovisningen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 200 och under året har det tillkommit 24 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 206.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	74	124	202	177	147
Skuldsättning, kr/kvm	4 680	4 749	2 987	3 090	3 107
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 762	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	7	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	222	213	194	169	175
Årsavgifter, kr/kvm	644	639	639	614	614
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	722	691	685	661	657
Nettoomsättning, tkr	5 876	5 556	5 612	5 359	5 322
Resultat efter finansiella poster, tkr	-669	-131	330	-100	-31
Soliditet, %	27	26	37	36	36

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån. Föreningens kassaflöde är negativt och de likvida medlen minskar med 3 519 560 kr och uppgår vid årets slut till 1 994 679 kr. Minskningen beror på utbetalningar för den genomförda fasadrenoveringen som finansierades delvis med lån och delvis med föreningens likvida medel. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 74 kr/m².

I samband med fasadrenoveringen upptogs nya lån om 15 MSEK och var totalt vid 31 december 2023 38,5 MSEK. Skuldsättningen har ökat till 4 681 kr/kvm men bedöms fortsatt vara låg och tillfredställande utrymme finns för nya lån. Föreningen amorterar för närvarande 570 TSEK per år eller 1,5% av det totala lånebeloppet vilket anses vara tillfredställande de närmsta åren. Någon större nyupplåning är inte planerad inom 15 år.

Räntenivåerna har stigit kraftigt på kort tid och samtidigt som vi genomfört en fasadrenovering med ökad nyupplåning har det inneburit ökade räntekostnader. Genomsnittsräntan var vid utgången av året 2,15% men förväntas stiga de närmsta åren. Styrelsen har för avsikt att binda en del de kortfristiga lånen i december 2023 under 2024 i takt med att räntenivåerna sjunker i linje med bedömningarna i syfte att få en högre grad långsiktiga lån och förutsägbarhet.

De högre räntekostnaderna har påverkat resultatet och sparandekvoten negativt och sparandet behöver anpassas till kostnadsökningarna på sikt. Sparbehovet är anpassat till att klara framtida utbetalningar med bas i underhållsplanen. Styrelsen arbetar fortsatt aktivt med att hålla kostnaderna nere och planera aktiviteter men har också beslutat om avgiftsökningar om 5% från 2024. Styrelsen arbetar med en 50-årig underhållsplan och en 10-årig finansiell plan för att bli bedöma årsavgifter.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	208 050	0	0	208 050
Upplåtelseavgifter, kr	8 712 100	0	0	8 712 100
Underhållsfond, kr	4 908 385	0	17 141	4 925 526
S:a bundet eget kapital, kr	13 828 535	0	17 141	13 845 676
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 381 570	-131 185	-17 141	1 233 244
Årets resultat, kr	-131 185	131 185	-669 088	-669 088
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 250 385	0	-686 229	564 156
S:a eget kapital, kr	15 078 920	0	-669 088	14 409 832

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 215 000 kr samt ianspråktagande skett med 197 859 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	1 250 385
Årets resultat, kr	-669 088
Reservation till underhållsfond, kr	-215 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	197 859
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	564 156

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	564 156
------------------------------------	----------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 876 010	5 556 830
Övriga rörelseintäkter	Not 3	61 372	162 150
Summa Rörelseintäkter		5 937 382	5 718 980
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 121 530	-3 812 332
Övriga externa kostnader	Not 5	-154 123	-211 050
Personalkostnader	Not 6	-211 716	-200 093
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 078 766	-1 078 766
Summa Rörelsekostnader		-5 566 134	-5 302 240
Rörelseresultat		371 248	416 740
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	2 500	-38 027
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 042 836	-509 899
Summa Finansiella poster		-1 040 336	-547 926
Resultat efter finansiella poster		-669 088	-131 185
Resultat före skatt		-669 088	-131 185
Årets resultat		-669 088	-131 185

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 9	51 941 837	32 594 066
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	18 981 656
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		51 941 837	51 575 722

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar**51 942 337** **51 576 222****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		1 343	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 990 466	5 523 477
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	253 709	229 173
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 245 518	5 752 650

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	78 956	28 456
<i>Summa Kassa och bank</i>		78 956	28 456

Summa Omsättningstillgångar**2 324 474** **5 781 106****Summa Tillgångar****54 266 811** **57 357 328**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	8 920 150	8 920 150
Fond för yttre underhåll	4 925 527	4 908 386
Summa Bundet eget kapital	13 845 677	13 828 536

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 233 243	1 381 570
Årets resultat	-669 088	-131 185
Summa Fritt eget kapital	564 156	1 250 384

Summa Eget kapital

14 409 832	15 078 920
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	14 908 080	18 432 418
Summa Långfristiga skulder		14 908 080	18 432 418

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	23 563 178	20 609 596
Leverantörsskulder		392 796	2 187 960
Skatteskulder		3 190	14 808
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	138 977	131 901
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	850 758	901 725
Summa Kortfristiga skulder		24 948 898	23 845 990

Summa Skulder

39 856 978	42 278 408
-------------------	-------------------

Summa Eget kapital och skulder

54 266 811	57 357 329
-------------------	-------------------

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 371 248 416 740

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 078 766 1 078 766

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 078 766 1 078 766

Erhållen ränta

2 500 -38 027

Erlagd ränta

-1 042 836 -507 253

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

409 678 950 226

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -62 927 78 291

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -1 850 674 1 687 254

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-1 913 601 1 765 545

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-1 503 923 2 715 771

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -1 444 880 -18 597 916

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-1 444 880 -18 597 916

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -570 756 14 491 744

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-570 756 14 491 744

Årets kassaflöde

-3 519 560 -1 390 401

Likvida medel vid årets början

5 514 238 6 904 640

Likvida medel vid årets slut

1 994 679 5 514 238

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 422 308	5 164 392
	Årsavgifter lokaler	43 440	41 364
	Hyror lokaler	285 232	235 254
	Övriga primära intäkter	125 030	115 820
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 876 010	5 556 830
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 876 010	5 556 830
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	22 757	161 958
	Övriga ersättningar och intäkter	38 615	192
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	61 372	162 150
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-524 709	-446 562
	Reparationer	-513 796	-384 747
	Planerat underhåll	-197 859	-68 750
	Försäkringsskador	-102 533	-248 868
	EI	-199 599	-288 870
	Uppvärmning	-1 389 147	-1 223 271
	Vatten	-240 205	-240 464
	Sophämtning	-216 644	-173 013
	Fastighetsförsäkring	-158 132	-137 506
	Kabel-TV och bredband	-134 228	-134 102
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-263 566	-253 486
	Förvaltningsavtalskostnader	-181 112	-212 694
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 121 530	-3 812 332

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-2 333	-18 479
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-19 326	-38 432
	Administrationskostnader	-58 214	-66 629
	Extern revision	-2 125	-14 625
	Medlemsavgifter	-45 700	-45 700
	Föreningsverksamhet	-5 979	-12 499
	Övriga förvaltningskostnader	-20 445	-14 686
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-154 123	-211 050
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Övriga arvoden	-157 744	-148 900
	Sociala avgifter	-49 972	-47 193
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-211 716	-200 093
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 375	1 538
	Ränteintäkter HSB bunden placering	0	-39 882
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 125	317
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	2 500	-38 027
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 042 836	-509 899
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 042 836	-509 899

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	50 973 282	50 973 282
	Ingående anskaffningsvärde mark	265 175	265 175
	Årets investeringar	20 426 536	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	71 664 993	51 238 457
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-18 644 391	-17 565 625
	Årets avskrivningar	-1 078 766	-1 078 766
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-19 723 157	-18 644 391
	<i>Utgående redovisat värde</i>	51 941 837	32 594 066
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	104 000 000	104 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 538 000	1 538 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	264 000 000	264 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 937 000	1 937 000
	<i>Summa</i>	371 475 000	371 475 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	39 404 000	39 404 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	39 404 000	39 404 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	18 981 656	383 739
	Årets investeringar	0	18 597 916
	Omklassificering till byggnad	-18 981 656	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	18 981 656
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 915 723	5 485 782
	Övriga fordringar	74 743	37 695
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 990 466	5 523 477

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	253 709	229 173
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	253 709	229 173

Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Handelsbanken	78 956	28 456
<i>Summa Kassa och bank</i>	78 956	28 456

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	1,22%	2024-06-30	3 044 918	125 000
Stadshypotek AB	1,06%	2026-04-30	5 287 500	45 000
Stadshypotek AB	0,93%	2025-04-30	5 287 500	45 000
Stadshypotek AB	4,95%	2024-02-02	5 400 000	0
Stadshypotek AB	3,34%	2024-06-30	4 812 500	0
Stadshypotek AB	4,95%	2024-01-24	5 000 000	139 996
Stadshypotek AB	4,95%	2024-03-18	5 000 000	0
Stadshypotek AB	4,16%	2026-04-30	4 638 840	215 760
			38 471 258	570 756

Långfristig del	14 908 080
Nästa års amortering av långfristig skuld	305 760
Lån som ska konverteras inom ett år	23 257 418
Kortfristig del	23 563 178
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	570 756
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 283 024
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,27%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Stadshypotek AB	1,22%	2024-06-30	3 044 918	125 000
	Stadshypotek AB	1,06%	2026-04-30	5 287 500	45 000
	Stadshypotek AB	0,93%	2025-04-30	5 287 500	45 000
	Stadshypotek AB	4,95%	2024-02-02	5 400 000	0
	Stadshypotek AB	3,34%	2024-06-30	4 812 500	0
	Stadshypotek AB	4,95%	2024-01-24	5 000 000	139 996
	Stadshypotek AB	4,95%	2024-03-18	5 000 000	0
	Stadshypotek AB	4,16%	2026-04-30	4 638 840	215 760
				38 471 258	570 756
	Nästa års amortering av långfristig skuld			305 760	
	Lån som ska konverteras inom ett år			23 257 418	
	Kortfristig del			23 563 178	

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	21 615	21 615
	Inre fond	88 423	88 423
	Övriga kortfristiga skulder	28 939	21 863
	<i>Summa Övriga skulder</i>	138 977	131 901

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	466 969	513 455
	Upplupna räntekostnader	51 134	51 134
	Övriga upplupna kostnader	332 655	337 136
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	850 758	901 725

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB BRF 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 2023.

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 2023 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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. 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 räkenskapsåret 2023 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 trygghande 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 revisionsssed 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 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anna Magnusson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Myrstacken i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANN SMITH

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 10:19:32



MARTIN RIIS-BJÖRNSTAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 18:06:17



ANDERS CARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-12 kl. 09:56:14



ADAM THILLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-11 kl. 09:09:10



MATTHIAS ÖSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 10:43:44



URBAN BRODD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-12 kl. 09:17:14



ELEONOR DACKÉ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-11 kl. 17:02:22



FRANCIS BECHT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 10:08:35



DAG GUSTAF OSKA EKSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-12 kl. 11:28:41



ANNA MAGNUSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 07:41:46



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 17:48:43



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Myrstacken i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNA MAGNUSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 07:40:37



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 17:48:56

