



Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Myrstacken i Stockholm

Org.nr: 702001-4796

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

KMP

KMP

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSBs Bostadsrättsförening Myrstacken i Stockholm (702001-4796) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016

Föreningens verksamhet

Fastigheter

Föreningen bildades 8 augusti 1924 och registrerades 16 augusti samma år. Husen uppfördes 1924-25 enligt en detaljplan av S. Lewerentz och ritades av arkitekt S. Wallander. Fastigheterna ingår i Röda Bergen, ett område av riksintresse för kulturmiljövård. Trapphusen har skulpturer av Brita Hörlin.

Föreningen äger fastigheterna:

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

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

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 144 bostadsrättslägenheter har under året 11 överlåtits genom försäljning/köp alternativt arv. Föreningen har också en bostadsrättslokal som ej överlåtits under året.

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

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

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2016-05-19. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 189 medlemmar.

Styrelse fram till stämman 2016-05-19

Anders Carlsson	ledamot
Christian Hermelin	ledamot
Ida Hansson-Brusewitz	ledamot
Tomas Åberg	ledamot
Urban Brodd	ledamot
Jonas Erkenborn	ledamot utsedd av HSB Stockholm

Styrelse efter stämman 2016-05-19

Karl-Magnus Persson	ledamot, ordförande
Lars-Inge Arwidson	ledamot, vice ordförande
Sören Enholm	ledamot, ekonomiansvarig

KMP

Ida Hansson-Brusewitz	ledamot, sekreterare
Christian Hermelin	ledamot, fastighetsansvarig
Anders Carlsson	ledamot, vice fastighetsansvarig
Urban Brodd	ledamot, vice fastighetsansvarig
Jonas Erkenborn	ledamot utsedd av HSB Stockholm

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Anders Carlsson, Christian Hermelin, Ida Hansson-Brusewitz samt Urban Brodd.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Valberedningen har bestått av Bo Zetterström (sammankallande) och Harry Sillfors.

Studie- och fritidsverksamhet

Styrelsemedlemmar har besökt HSB-seminarier om avtal för fastighetsskötsel och fastighetsförvaltning.

Förvaltning

HSB Stockholm har skött förvaltningen för år 2016 inom områdena ekonomi samt administrativ förvaltning.

Adamsberg Fastighetsförvaltning har skött teknisk fastighetsförvaltning, fastighetsskötsel och jour.

Två Smälänningar har skött markskötsel.

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har i samband med OVK gjort förbättringsåtgärder av ventilationen i husen.

Föreningen har också driftsatt ett avgasningssystem för att förlänga livslängden för värmesystemet i husen.

Aktiviteter

Föreningen har genomfört två städdagar, en vår och en höst. Vid städdagarna har det även bjudits på förtäring.

Avgifter och hyror

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

Förväntad framtida utveckling

Framtida ombyggnad och underhåll

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

→ KMP

Väsentlig ekonomisk information

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

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

Flerårsöversikt

	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning (tkr)	5 133	5 152	5 221	5 187	5 143
Rörelseresultat (tkr)	396	885	938	1 071	1 034
Resultat efter finansiella poster (tkr)	- 159	297	311	423	175
Balansomslutning (tkr)	40 787	40 854	40 522	40 648	36 689
Soliditet (%)	35	36	35	34	37
Fond för yttre underhåll (tkr)	4 804	4 219	4 093	3 793	3 585
Årsavgift (kr/kvm) *	614	614	614	614	614
Drift (kr/kvm) **	366	361	359	378	365
Belåning (kr/kvm) ***	3 107	3 107	3 107	3 054	2 646

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

** Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler (8 216) och beräknas på driftskostnader exklusive kostnader för planerat underhåll.

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

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre under- hållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	208 050	8 712 100	4 803 749	596 996	296 607
Resultatdisposition			0	296 607	-296 607
Erhållna aktieägartillskott					-159 024
Belopp vid årets slut	208 050	8 712 100	4 803 749	893 604	-159 024

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	893 604
Årets resultat	- 159 024
I anspråkstagande av fond för yttre underhåll	417 976
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	- 215 000
Balanseras i ny räkning	937 556

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

/ KMP

**HSB Bostadsrättsförening Myrstacken i Stockholm**

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 133 652	5 152 462
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 008 938	-2 966 299
Övriga externa kostnader	Not 3	-88 821	-99 259
Planerat underhåll		-417 976	0
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-180 703	-180 368
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 041 366	-1 021 902
Summa rörelsekostnader		-4 737 804	-4 267 827
Rörelseresultat		395 848	884 634
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 784	1 906
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-557 656	-589 933
Summa finansiella poster		-554 872	-588 027
Årets resultat		-159 024	296 607

KMP

**HSB Bostadsrättsförening Myrstacken i Stockholm**

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>36 453 867</u>	<u>37 300 597</u>
		36 453 867	37 300 597
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>36 454 367</u>	<u>37 301 097</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		4 405	6 624
Avräkningskonto HSB Stockholm		4 072 929	3 314 379
Övriga fordringar	Not 9	37 595	41 693
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>159 321</u>	<u>158 112</u>
		4 274 250	3 520 808
Kassa och bank	Not 11	57 950	31 800
Summa omsättningstillgångar		<u>4 332 200</u>	<u>3 552 608</u>
Summa tillgångar		<u>40 786 567</u>	<u>40 853 705</u>

KMP

**HSB Bostadsrättsförening Myrstacken i Stockholm****Balansräkning****2016-12-31****2015-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

Bundet eget kapital

Insatser

208 050

208 050

Upplåtelseavgifter

8 712 100

8 712 100

Yttre underhållsfond

4 803 749

4 803 749

13 723 89913 723 899*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

893 604

596 996

Årets resultat

-159 024296 607

734 580

893 604

Summa eget kapital

14 458 47814 617 502**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

25 093 90525 093 905

25 093 905

25 093 905

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

337 869

326 713

Skatteskulder

6 126

0

Fond för inre underhåll

89 432

89 432

Övriga skulder

Not 14

21 615

21 615

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

779 142704 538

1 234 184

1 142 298

Summa skulder

26 328 089

26 236 203

Summa eget kapital och skulder**40 786 567****40 853 705** *KMP*

**HSB Bostadsrättsförening Myrstacken i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-159 024	296 607
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 041 366	1 021 902
Kassaflöde från löpande verksamhet	882 342	1 318 509
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	5 108	13 555
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	91 886	35 025
Kassaflöde från löpande verksamhet	979 336	1 367 089
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-194 636	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-194 636	0
Årets kassaflöde	784 700	1 367 089
Likvida medel vid årets början	3 346 179	1 979 089
Likvida medel vid årets slut	4 130 879	3 346 179

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

/ KMP



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 2,15% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen/stämman.

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 1 268 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga 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 22 % 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)

KMP

**HSB Bostadsrättsförening Myrstacken i Stockholm**

Noter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 957 716	4 957 717
Hyror	123 252	123 228
Övriga intäkter	52 696	71 530
Bruttoomsättning	<u>5 133 664</u>	<u>5 152 475</u>
Hysesförluster	-12	-13
	5 133 652	5 152 462
Not 2 Drifts och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	480 917	476 057
Reparationer	278 472	337 816
El	99 706	102 849
Uppvärmning	1 190 726	1 105 163
Vatten	174 834	217 078
Sophämtning	204 576	140 500
Fastighetsförsäkring	95 442	95 442
Kabel-TV och bredband	66 012	64 413
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	206 722	196 162
Förvaltningsarvoden	178 827	180 761
Övriga driftkostnader	32 704	50 058
	3 008 938	2 966 299
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	9 579	801
Förbrukningsinventarier och varuinköp	4 403	8 402
Administrationskostnader	18 653	35 606
Extern revision	12 688	12 200
Konsultkostnader	1 248	0
Medlemsavgifter	42 250	42 250
	88 821	99 259
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	133 500	133 200
Revisionsarvode	4 000	4 000
Sociala avgifter	43 203	43 168
	180 703	180 368
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 660	1 143
Ränteintäkter skattekonto	336	324
Övriga ränteintäkter	788	439
	2 784	1 906
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	557 656	589 933
	557 656	589 933

KMP

**HSB Bostadsrättsförening Myrstacken i Stockholm**

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	48 240 812	48 240 812
Anskaffningsvärde mark	265 175	265 175
Årets investeringar	194 636	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 700 623	48 505 987
Ingående avskrivningar	-11 205 390	-10 183 488
Årets avskrivningar	-1 041 366	-1 021 902
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 246 756	-11 205 390
Utgående bokfört värde	36 453 867	37 300 597
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	71 200 000	77 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 278 000	1 213 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	149 000 000	110 200 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 135 000	504 000
Summa taxeringsvärde	222 613 000	188 917 000
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	37 095	36 759
Skattefordran	0	4 434
Övriga fordringar	500	500
	37 595	41 693
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	159 321	158 112
	159 321	158 112
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kassa och bank		
Handelsbanken	57 950	31 800
	57 950	31 800

KMP

**HSB Bostadsrättsförening Myrstacken i Stockholm****Noter** **2016-12-31** **2015-12-31**

Not 12	Förändring av eget kapital				
	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	208 050	8 712 100	4 803 749	596 996	296 607
Resultatdisposition			0	296 607	-296 607
Årets resultat					-159 024
Belopp vid årets slut	208 050	8 712 100	4 803 749	893 604	-159 024

Not 13 **Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	158960	1,84%	2021-04-30	5 400 000	0
Stadshypotek	75211	1,57%	2019-04-30	5 400 000	0
Stadshypotek	927032	2,72%	2018-04-30	5 400 000	0
Stadshypotek	927033	2,66%	2017-04-30	5 394 000	0
Stadshypotek	96264	2,01%	2020-06-30	3 499 905	0
				25 093 905	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 25 093 905Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 25 093 905**Ställda säkerheter**Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 26 822 000 26 822 000**Not 14** **Övriga skulder**

Depositioner	21 615	21 615
	21 615	21 615

Not 15 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	78 888	85 250
Förutbetalda hyror och avgifter	413 971	404 131
Övriga upplupna kostnader	286 283	215 157
	779 142	704 538

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

Not 16 **Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut




HSB Bostadsrättsförening Myrstacken i Stockholm

Noter

2016-12-31 2015-12-31

Stockholm, den 15/3 2017

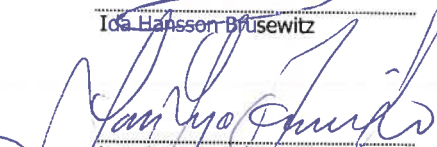

Anders Carlsson

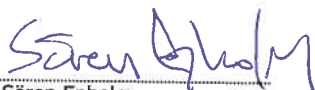

Christian Hermelin



Ida Hansson Brusewitz


Jonas Erkenborn


Karl-Magnus Persson


Lars-Inge Arwidson


Sören Enholm


Urban Brodd

Vår revisionsberättelse har 19 - 4 - 2017 lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor



Marcus Pettersson, auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

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 år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred 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 revisorsred 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 på fel, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Myrstacken i Stockholm för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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 19/12-2017



Marcus Petersson
Auktoriserad revisor

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor