



Org Nr: 702001-4796

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Myrstacken i Stockholm

Org.nr: 702001-4796

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Myrstacken i Stockholm (702001-4796) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

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 2017-05-17. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 189 medlemmar.

Styrelse fram till stämman 2017-05-17

Karl-Magnus Persson	ledamot, ordförande
Lars-Inge Arwidson	ledamot, vice ordförande
Sören Enholm	ledamot, ekonomiansvarig
Ida Hansson-Brusewitz	ledamot, sekreterare
Christian Hermelin	ledamot, fastighetsansvarig
Urban Brodd	ledamot, vice fastighetsansvarig
Anders Carlsson	ledamot, vice fastighetsansvarig
Jonas Erkenborn	ledamot utsedd av HSB Stockholm



Styrelse efter stämman 2017-05-17

Karl-Magnus Persson	ledamot, ordförande (utträtt ur styrelsen)
Lars-Inge Arwidson	ledamot, tillförordnad ordförande
Sören Enholm	ledamot, ekonomiansvarig
Anders Gardebring	ledamot, sekreterare
Urban Brodd	ledamot, fastighetsansvarig
Anders Carlsson	ledamot, vice fastighetsansvarig
Nikos Georgelis	ledamot, vice fastighetsansvarig (utträtt ur styrelsen)
Marcus Larsson	ledamot, vice fastighetsansvarig (utträtt ur styrelsen)
Jonas Erkenborn	ledamot utsedd av HSB Stockholm

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Lars-Inge Arwidson samt Sören Enholm.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har varit Martin Rappe med Lisa Lönnqvist 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 seminarier om energieffektivisering.

Förvaltning

HSB Stockholm har skött förvaltningen för år 2017 inom områdena ekonomi samt administrativ förvaltning.

Adamsberg Fastighetsförvaltning har skött teknisk fastighetsförvaltning, fastighetsskötsel och jour.

Två Smälänningar har skött mark och trädgård.

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har inte genomfört något betydande underhåll under verksamhetsåret.

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 genomföra en renovering av tvättstugorna under 2018.

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

Väsentlig ekonomisk information

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

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

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)	5 161	5 133	5 152	5 221	5 187
Rörelseresultat (tkr)	652	396	885	938	1 071
Resultat efter finansiella poster (tkr)	157	- 159	297	311	423
Balansomslutning (tkr)	40 968	40 787	40 854	40 522	40 648
Soliditet (%)	36	35	36	35	34
Fond för yttre underhåll (tkr)	4 807	4 804	4 219	4 093	3 793
Årsavgift (kr/kvm) *	614	614	614	614	614
Drift (kr/kvm) **	386	366	361	359	378
Belåning (kr/kvm) ***	3 107	3 107	3 107	3 107	3 054

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

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

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

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre under- hållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	208 050	8 712 100	4 803 749	893 604	-159 024
Reservering fond 2017			215 000	-215 000	
Reservering fond 2016			215 000	-215 000	
Ianspråktagande 2017			-9 017	9 017	
Ianspråktagande 2016			-417 976	417 976	
Balanserad i ny räkning				-159 024	159 024
Årets resultat					156 542
Belopp vid årets slut	208 050	8 712 100	4 806 756	731 573	156 542

SE

Styrelsens resultatdisposition

Balanserat resultat	937 556
Årets resultat	156 542
I anspråkstagande av fond för yttre underhåll 2017	9 017
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan 2017	<u>-215 000</u>
Summa till stämmans förfogande	888 115

Stämman har att ta ställning till

Balanseras i ny räkning	888 115
-------------------------	---------

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

WSE

**HSB Bostadsrättsförening Myrstacken i Stockholm**

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 160 788	5 133 652
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 169 073	-3 008 938
Övriga externa kostnader	Not 3	-105 043	-88 821
Planerat underhåll		-9 017	-417 976
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-184 564	-180 703
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 041 366	-1 041 366
Summa rörelsekostnader		<u>-4 509 062</u>	<u>-4 737 804</u>
Rörelseresultat		651 726	395 848
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 559	2 784
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-497 742	-557 656
Summa finansiella poster		<u>-495 183</u>	<u>-554 872</u>
Årets resultat		156 542	-159 024

**HSB Bostadsrättsförening Myrstacken i Stockholm****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	<u>35 412 501</u>	<u>36 453 867</u>
	35 412 501	36 453 867

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

Summa anläggningstillgångar

<u>35 413 001</u>	<u>36 454 367</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

43 177	4 405
--------	-------

Avräkningskonto HSB Stockholm

5 225 767	4 072 929
-----------	-----------

Övriga fordringar

Not 9	37 595	37 595
-------	--------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	<u>165 064</u>	<u>159 321</u>
--------	----------------	----------------

Kassa och bank

Not 11	5 471 603	4 274 250
--------	-----------	-----------

82 900	57 950
--------	--------

Summa omsättningstillgångar

<u>5 554 503</u>	<u>4 332 200</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>40 967 505</u>	<u>40 786 567</u>
-------------------	-------------------

SE

**HSB Bostadsrättsförening Myrstacken i Stockholm**

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		208 050	208 050
Upplåtelseavgifter		8 712 100	8 712 100
Yttre underhållsfond		4 806 756	4 803 749
		<u>13 726 906</u>	<u>13 723 899</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		731 573	893 604
Årets resultat		156 542	-159 024
		<u>888 115</u>	<u>734 580</u>
Summa eget kapital		<u>14 615 021</u>	<u>14 458 478</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	25 093 905	25 093 905
		<u>25 093 905</u>	<u>25 093 905</u>
<i>Korfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		392 109	337 869
Skatteskulder		12 894	6 126
Fond för inre underhåll		89 432	89 432
Övriga skulder	Not 14	21 615	21 615
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	742 529	779 142
		<u>1 258 579</u>	<u>1 234 184</u>
Summa skulder		26 352 484	26 328 089
Summa eget kapital och skulder		<u>40 967 505</u>	<u>40 786 567</u>

d SE

**HSB Bostadsrättsförening Myrstacken i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	156 542	-159 024
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 041 366	1 041 366
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 197 908</u>	<u>882 342</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-44 515	5 108
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>24 395</u>	<u>91 886</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 177 789</u>	<u>979 336</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>0</u>	<u>-194 636</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-194 636</u>
Årets kassaflöde	1 177 789	784 700
Likvida medel vid årets början	4 130 879	3 346 179
Likvida medel vid årets slut	5 308 667	4 130 879

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

or SE



HSB Bostadsrättsförening Myrstacken i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,15 % 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.

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 1 315 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)

**HSB Bostadsrättsförening Myrstacken i Stockholm**

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 957 716	4 957 716
Hyror	121 371	123 252
Övriga intäkter	81 722	52 696
Bruttoomsättning	<u>5 160 809</u>	<u>5 133 664</u>
Hyresförluster	-21	-12
	5 160 788	5 133 652
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	427 143	480 917
Reparationer	390 908	278 472
El	111 375	99 706
Uppvärmning	1 182 693	1 190 726
Vatten	184 651	174 834
Sophämtning	205 924	204 576
Fastighetsförsäkring	95 442	95 442
Kabel-TV och bredband	67 249	66 012
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	213 490	206 722
Förvaltningsarvoden	209 902	178 827
Övriga driftkostnader	80 296	32 704
	<u>3 169 073</u>	<u>3 008 938</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	8 923	9 579
Förbrukningsinventarier och varuinköp	6 428	4 403
Administrationskostnader	14 204	18 653
Extern revision	13 438	12 688
Konsultkostnader	16 350	1 248
Medlemsavgifter	45 700	42 250
	<u>105 043</u>	<u>88 821</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	132 900	133 500
Revisionsarvode	0	4 000
Övriga arvoden	8 000	0
Sociala avgifter	43 664	43 203
	<u>184 564</u>	<u>180 703</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 092	1 660
Ränteintäkter skattekonto	0	336
Övriga ränteintäkter	467	788
	<u>2 559</u>	<u>2 784</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	497 742	557 656
	<u>497 742</u>	<u>557 656</u>

**HSB Bostadsrättsförening Myrstacken i Stockholm**

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	48 435 448	48 240 812
Anskaffningsvärde mark	265 175	265 175
Årets investeringar	0	194 636
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 700 623	48 700 623
Utgående ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-12 246 756	-11 205 390
Årets avskrivningar	-1 041 366	-1 041 366
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 288 122	-12 246 756
Utgående bokfört värde	35 412 501	36 453 867
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	71 200 000	71 200 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 278 000	1 278 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	149 000 000	149 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 135 000	1 135 000
Summa taxeringsvärde	222 613 000	222 613 000
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>500</u>	<u>500</u>
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	37 095	37 095
Övriga fordringar	500	500
	<u>37 595</u>	<u>37 595</u>
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	165 064	159 321
	<u>165 064</u>	<u>159 321</u>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kassa och bank		
Handelsbanken	82 900	57 950
	<u>82 900</u>	<u>57 950</u>

**HSB Bostadsrättsförening Myrstacken i Stockholm****Noter** **2017-12-31** **2016-12-31****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	893 604	-159 024
Resultatdisposition			3 007	-162 031	159 024
Årets resultat					156 542
Belopp vid årets slut	208 050	8 712 100	4 806 756	731 573	156 542

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	158960	1,84%	2021-04-30	5 400 000	0
Stadshypotek	223506	1,35%	2020-04-30	5 394 000	0
Stadshypotek	75211	1,57%	2019-04-30	5 400 000	0
Stadshypotek	927032	2,72%	2018-04-30	5 400 000	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 28 662 000 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	67 112	78 888
Förutbetalda hyror och avgifter	394 954	413 971
Övriga upplupna kostnader	280 463	286 283
	742 529	779 142

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



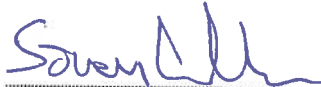
HSB Bostadsrättsförening Myrstacken i Stockholm

Noter


2017-12-31 2016-12-31


Stockholm, den 18 mars 2018


Anders Carlsson


Sören Enholm



Anders Gardebring


Jonas Erkenborn


Urban Brodd

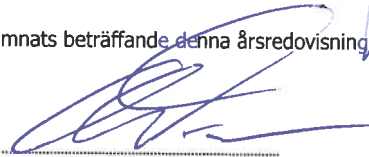

Lars-Inge Arwidson

Vår revisionsberättelse har 28/3 2018 lämnats beträffande denna årsredovisning



MARTIN RAPPE

Av föreningen vald revisor



Ola Trané

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Myrstacken i Stockholm för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoremans 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 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 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 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 revisionsssed 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. Risker 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed 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 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 tryggt 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 den 28/3 2018



Ola Trané

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



MARTIN RAPPE

Av föreningen vald revisor