



Org Nr: 702001-4796

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Myrstacken i Stockholm

Org.nr: 702001-4796

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Myrstacken i Stockholm (702001-4796) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

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 4 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 2018-05-08. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 182 medlemmar.

Styrelse fram till stämman 2018-05-08

Karl-Magnus Persson	ledamot, ordförande (del av perioden)
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 (del av perioden)
Marcus Larsson	ledamot, vice fastighetsansvarig (del av perioden)
Jonas Erkenborn	ledamot utsedd av HSB Stockholm



Styrelse efter stämman 2018-05-08

Lars-Inge Arwidson	ledamot, ordförande
Ann Smith	ledamot, vice ordförande
Sören Enholm	ledamot, ekonomiansvarig
Cecilia Elfvelin	ledamot, medlemsansvarig
Elvira Brandt	ledamot, informations- samt trädgårdsansvarig
Urban Brodd	ledamot, fastighetsansvarig
Anders Carlsson	ledamot, vice fastighetsansvarig
Oscar Fogelberg	ledamot, vice fastighetsansvarig
Per Nyström	ledamot, it-ansvarig
Jonas Erkenborn	ledamot utsedd av HSB Stockholm

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Lars-Inge Arwidson, Urban Brodd, Sören Enholm samt Anders Carlsson.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 8 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 ett seminarium om hållbarhet i bostadsrättsföreningar.

Förvaltning

HSB Stockholm har skött förvaltningen för år 2018 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 påbörjat en ombyggnad av tvättstugor och torkrum.

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.

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

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	5 380	5 161	5 133	5 152	5 221
Rörelseresultat (tkr)	822	652	396	885	938
Resultat efter finansiella poster (tkr)	396	157	- 159	297	311
Balansomslutning (tkr)	42 381	40 968	40 787	40 854	40 522
Soliditet (%)	35	36	35	36	35
Fond för yttre underhåll (tkr)	4 999	4 807	4 804	4 219	4 093
Årsavgift (kr/kvm) *	614	614	614	614	614
Drift (kr/kvm) **	389	386	366	361	359
Belåning (kr/kvm) ***	3 107	3 107	3 107	3 107	3 107

* 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
Ingående balans	208 050	8 712 100	4 806 756	731 573	156 542
Reservering till fond			215 000	-215 000	
Ianspråktagande från fond			-22 965	22 965	
Balanserad i ny räkning				156 542	-156 542
Årets resultat					395 511
Utgående balans	208 050	8 712 100	4 998 791	696 080	395 511

SE

Styrelsens resultatdisposition

Balanserat resultat	888 115
Årets resultat	395 511
I anspråkstagande av fond för yttre underhåll 2018	22 965
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan 2018	<u>-215 000</u>
Summa till stämmans förfogande	1 091 591

Stämman har att ta ställning till

Balanseras i ny räkning	1 091 591
-------------------------	-----------

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

g-SE

**HSB Bostadsrättsförening Myrstacken i Stockholm**

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 379 911	5 160 788
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 193 848	-3 169 073
Övriga externa kostnader	Not 3	-113 100	-105 043
Planerat underhåll		-22 965	-9 017
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-186 840	-184 564
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 041 000	-1 041 366
Summa rörelsekostnader		-4 557 753	-4 509 062
Rörelseresultat		822 158	651 726
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 901	2 559
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-429 548	-497 742
Summa finansiella poster		-426 647	-495 183
Årets resultat		395 511	156 542

gse

**HSB Bostadsrättsförening Myrstacken i Stockholm****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 34 371 502 35 412 501

Pågående nyanläggningar

Not 8 2 037 802 0

36 409 304 35 412 501*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

36 409 804 35 413 001**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

36 259 43 177

Avräkningskonto HSB Stockholm

5 566 500 5 225 767

Övriga fordringar

Not 10 37 595 37 595

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 177 039 165 064

5 817 393 5 471 603

Kassa och bank

Not 12 154 040 82 900

Summa omsättningstillgångar

5 971 433 5 554 503**Summa tillgångar****42 381 237****40 967 505**

SE

**HSB Bostadsrättsförening Myrstacken i Stockholm**

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	208 050	208 050
Upplåtelseavgifter	8 712 100	8 712 100
Yttre underhållsfond	4 998 791	4 806 756
	<u>13 918 941</u>	<u>13 726 906</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	696 080	731 573
Årets resultat	395 511	156 542
	<u>1 091 591</u>	<u>888 115</u>
Summa eget kapital	<u>15 010 531</u>	<u>14 615 021</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>25 093 905</u>	<u>25 093 905</u>
	25 093 905	25 093 905
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	1 468 964	392 109
Skatteskulder	16 062	12 894
Fond för inre underhåll	88 423	89 432
Övriga skulder	Not 14 21 615	21 615
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>681 737</u>	<u>742 529</u>
	2 276 801	1 258 579
Summa skulder	27 370 706	26 352 484
Summa eget kapital och skulder	<u>42 381 237</u>	<u>40 967 505</u>

SE



Org Nr: 702001-4796

HSB Bostadsrättsförening Myrstacken i Stockholm

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	395 511	156 542
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 041 000	1 041 366
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 436 510</u>	<u>1 197 908</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 057	-44 515
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 018 222	24 395
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 449 675</u>	<u>1 177 789</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 037 802	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-2 037 802</u>	<u>0</u>
Årets kassaflöde	411 873	1 177 789
Likvida medel vid årets början	5 308 667	4 130 879
Likvida medel vid årets slut	5 720 540	5 308 667

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

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 1 337 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)

SE

**HSB Bostadsrättsförening Myrstacken i Stockholm**

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 957 716	4 957 716
Hyror	127 764	121 371
Övriga intäkter	294 431	81 722
Bruttoomsättning	<u>5 379 911</u>	<u>5 160 809</u>
Hyresförluster	0	-21
	5 379 911	5 160 788
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	474 358	427 143
Reparationer	416 521	390 908
El	121 597	111 375
Uppvärmning	1 168 992	1 182 693
Vatten	193 615	184 651
Sophämtning	130 169	205 924
Fastighetsförsäkring	100 214	95 442
Kabel-TV och bredband	68 141	67 249
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	216 658	213 490
Förvaltningsarvoden	257 375	209 902
Övriga driftkostnader	46 209	80 296
	3 193 848	3 169 073
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	9 034	8 923
Förbrukningsinventarier och varuinköp	17 475	6 428
Administrationskostnader	30 017	14 204
Extern revision	10 875	13 438
Konsultkostnader	0	16 350
Medlemsavgifter	45 700	45 700
	113 100	105 043
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	134 400	132 900
Revisionsarvode	4 000	0
Övriga arvoden	4 000	8 000
Sociala avgifter	44 440	43 664
	186 840	184 564
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 653	2 092
Övriga ränteintäkter	248	467
	2 901	2 559
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	429 548	497 742
	429 548	497 742

**HSB Bostadsrättsförening Myrstacken i Stockholm**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	48 435 448	48 435 448
Anskaffningsvärde mark	265 175	265 175
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 700 623	48 700 623
Utgående avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-13 288 122	-12 246 756
Årets avskrivningar	-1 041 000	-1 041 366
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 329 122	-13 288 122
Utgående bokfört värde	34 371 502	35 412 501
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 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	2 037 802	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 037 802	0
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	37 095	37 095
Övriga fordringar	500	500
	37 595	37 595
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	177 039	165 064
	177 039	165 064

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

SE

**HSB Bostadsrättsförening Myrstacken i Stockholm****Noter** **2018-12-31** **2017-12-31****Not 12 Kassa och bank**

Handelsbanken	154 040	82 900
	154 040	82 900

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	289281	1,48%	2021-04-30	5 400 000	0
Stadshypotek	75211	1,57%	2019-04-30	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 28 662 000**Not 14 Övriga skulder**

Depositioner	21 615	21 615
	21 615	21 615

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	55 952	67 112
Förutbetalda hyror och avgifter	407 247	394 954
Övriga upplupna kostnader	218 538	280 463
	681 737	742 529

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda 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

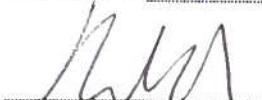



HSB Bostadsrättsförening Myrstacken i Stockholm

Noter

2018-12-31 2017-12-31


Stockholm, den 18/3 2019



Anders Carlsson

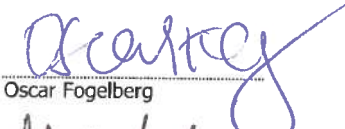

Ann Smith

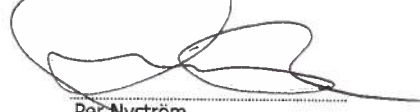

Cecilia Marie Elfvelin

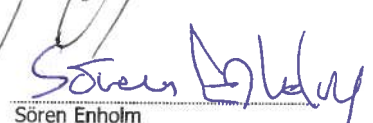

Elvira Brandt



Jonas Erkenborn


Lars-Inge Anwidson


Oscar Fogelberg



Per Nyström


Sören Enholm


Urban Brodd

Vår revisionsberättelse har 9/4-2019 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 2018.

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 2018 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. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisom utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisom 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga

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 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 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 2018 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan

föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm den 9/4 2019



Ola Trané

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Martin Rappe

Av föreningen vald revisor