



Org Nr: 702001-4796

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Myrstacken i Stockholm

Org.nr: 702001-4796

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSBS BOSTADSRÄTTSFÖRENING MYRSTACKEN I STOCKHOLM

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Myrstacken 25, Myrstacken 30, Myrstacken 31 och Humleboet 16 i Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	144	8076
Hyresrätter	2	73
Lokaler	1	67
		--

Föreningens fastigheter är byggda 1924-1925.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring men ej bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

Under året påbörjades den obligatoriska OVK:n.

Pågående eller framtida underhåll (enbart större åtgärder)

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2016	Samtliga fastigheter	OVK
2016-2017	Myrstacken 25, 30, 31	Fasadrenovering

Tidigare genomfört underhåll (enbart större åtgärder)

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2013	Torsgatan 78	Bullerfönster installeras mot Torsgatan

Övriga väsentliga händelser

Adamsberg Fastighetsförvaltning AB tog över som fastighetsförvaltare den 1 februari. Avtalet med Adamsberg gällde i ett år, med en option för föreningen att avropa ytterligare ett år. I november meddelade föreningen Adamsberg att man avsåg att nyttja denna option och ge Adamsberg fortsatt förtroende.

Den obligatoriska ventilationskontrollen, OVK, inlemts med hjälp av entreprenören Franska Bukten, som varit inne och besiktat ventilationslösningar i samtliga fastigheter.

En upphandling av fastighetsförsäkring har genomförts med hjälp av Bolander & Co. Upphandlingen resulterade i ett förnyat avtal med Folksam, med ett något bättre avtalspris.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-19. Vid stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Marie Kimming	Ordförande (avflyttad 2016)
Ida Brusewitz-Hansson	Vice ordförande
Christian Hermelin	Fastighetsansvarig
Tomas Åberg	Ledamot
Urban Brodd	Ledamot
Anders Carlson	Ledamot
Jonas Erkenborn	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Andreas Källkvist, Tomas Åberg och Christian Hermelin.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Marie Kimming, Anders Carlson och Urban Brodd. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Erik Hale	Föreningsvald ordinarie
Extern revisor	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningen har inte haft någon representant i HSB:s fullmäktige.

Valberedning

Valberedningen består av Harry Sillfors och Bo Zetterström.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade etthundraåttionio (189) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2015. Under året har femton (15) överlåtelse skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	5153	5221	5187	5143	5123
Resultat efter finansiella poster	297	310	423	175	425
Årsavgift*, kr/kvm	614	614	614	614	614
Drift**, kr/kvm	361	359	378	365	365
Belåning, kr/kvm	3107	3107	3054	2646	2695
Soliditet, %	36	35	34	37	36

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	1 180 997
Årets resultat	296 607
Reservering till underhållsfond	- 584 000
I anspråkstagande av underhållsfond	0
Summa till stämmans förfogande	893 604

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	893 604
-------------------------	---------

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

**HSB Bostadsrättsförening Myrstacken i Stockholm**

Resultaträkning		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 152 462	5 220 527
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-2 966 299	-2 949 715
Övriga externa kostnader	Not 3	-99 259	-106 296
Planerat underhåll		0	-88 510
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-180 368	-119 329
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 021 902	-1 018 996
Summa rörelsekostnader		<u>-4 267 827</u>	<u>-4 282 847</u>
Rörelseresultat		884 634	937 680
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 906	2 028
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-589 933</u>	<u>-629 071</u>
Summa finansiella poster		<u>-588 027</u>	<u>-627 043</u>
Årets resultat		296 607	310 637

**HSB Bostadsrättsförening Myrstacken i Stockholm**

Balansräkning	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 7 37 300 597	38 322 499
Inventarier och maskiner	Not 8 0	0
	<u>37 300 597</u>	<u>38 322 499</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>37 301 097</u>	<u>38 322 999</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	6 624	25 080
Avräkningskonto HSB Stockholm	3 314 379	1 950 190
Övriga fordringar	Not 10 41 693	45 113
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11 158 112	149 791
	<u>3 520 808</u>	<u>2 170 174</u>
Kassa och bank	Not 12 31 800	28 899
Summa omsättningstillgångar	<u>3 552 608</u>	<u>2 199 073</u>
Summa tillgångar	<u>40 853 705</u>	<u>40 522 073</u>

**HSB Bostadsrättsförening Myrstacken i Stockholm****Balansräkning****2015-12-31****2014-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser

208 050

208 050

Upplåtelseavgifter

8 712 100

8 712 100

Yttre underhållsfond

4 803 749

4 093 259

13 723 89913 013 409*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

596 996

996 850

Årets resultat

296 607

310 637

893 6041 307 486

Summa eget kapital

14 617 50214 320 895**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

25 093 90525 093 905

25 093 905

25 093 905

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

326 713

250 850

Fond för inre underhåll

89 432

89 432

Övriga skulder

21 615

21 615

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

704 538

745 376

Not 16

1 142 2981 107 273

Summa skulder

26 236 203

26 201 178

Summa eget kapital och skulder**40 853 705****40 522 073****Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

26 822 000

26 822 000

Summa ställda säkerheter**26 822 000****26 822 000****Ansvarsförbindelser***Inga**Inga*

**HSB Bostadsrättsförening Myrstacken i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	296 607	310 637
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 021 902	1 018 996
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 318 509	1 329 633
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	13 555	4 627
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	35 025	-436 056
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 367 089	898 204
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-78 525
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-78 525
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	0	-95
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-95
Årets kassaflöde	1 367 089	819 584
Likvida medel vid årets början	1 979 089	1 159 505
Likvida medel vid årets slut	3 346 179	1 979 089

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



HSB Bostadsrättsförening Myrstacken i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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.

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

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 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 2,11% av anskaffningsvärdet.

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.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

**HSB Bostadsrättsförening Myrstacken i Stockholm**

Noter	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 957 717	4 957 716
Hyror	123 228	128 016
Övriga intäkter	71 517	134 795
Bruttoomsättning	<u>5 152 462</u>	<u>5 220 527</u>
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	476 057	411 057
Reparationer	337 816	266 492
El	102 849	101 275
Uppvärmning	1 105 163	1 085 885
Vatten	217 078	147 224
Sophämtning	140 500	190 898
Fastighetsförsäkring	95 442	81 630
Kabel-TV och bredband	64 413	63 983
Fastighetsskatt	196 162	192 418
Förvaltningsarvoden	180 761	359 169
Övriga driftskostnader	50 058	49 685
	<u>2 966 299</u>	<u>2 949 715</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	801	100
Förbrukningsinventarier och varuinköp	8 402	9 262
Administrationskostnader	35 606	43 621
Extern revision	12 200	12 263
Medlemsavgifter	42 250	41 050
	<u>99 259</u>	<u>106 296</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	133 200	86 800
Revisionsarvode	4 000	4 000
Sociala avgifter	43 168	28 529
	<u>180 368</u>	<u>119 329</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 143	1 166
Ränteintäkter skattekonto	324	318
Övriga ränteintäkter	439	544
	<u>1 906</u>	<u>2 028</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	589 933	629 071
	<u>589 933</u>	<u>629 071</u>

F.H. 16

**HSB Bostadsrättsförening Myrstacken i Stockholm**

Noter		2015-12-31	2014-12-31
Not 7	Byggnader och mark		
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Anskaffningsvärde byggnader	48 240 812	47 746 118
	Anskaffningsvärde mark	265 175	265 175
	Årets investeringar	0	494 694
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 505 987	48 505 987
	Utgående avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-10 183 488	-9 164 492
	Årets avskrivningar	-1 021 902	-1 018 996
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 205 390	-10 183 488
	Utgående bokfört värde	37 300 597	38 322 499
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	77 000 000	77 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 213 000	1 213 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	110 200 000	110 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	504 000	504 000
	Summa taxeringsvärde	188 917 000	188 917 000
Not 8	Inventarier och maskiner		
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	55 060	55 060
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 060	55 060
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar	-55 060	-55 060
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-55 060	-55 060
	Bokfört värde	0	0
Not 9	Aktier, andelar och värdepapper		
	Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar		
	Skattekonto	36 759	36 435
	Skattefordran	4 434	8 178
	Övriga fordringar	500	500
		41 693	45 113
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetalda kostnader	158 112	149 791
		158 112	149 791

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

**HSB Bostadsrättsförening Myrstacken i Stockholm****Noter** **2015-12-31** **2014-12-31****Not 12 Kassa och bank**

Handelsbanken	31 800	28 899
	<u>31 800</u>	<u>28 899</u>

Not 13 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	208 050	8 712 100	4 093 259	996 850	310 637
Resultatdisposition			710 490	-399 853	-310 637
Årets resultat					296 607
Belopp vid årets slut	208 050	8 712 100	4 803 749	596 996	296 607

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	75211	1,57%	2019-04-30	5 400 000	0
Stadshypotek	927029	2,55%	2016-04-30	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**Not 15 Övriga skulder**

Depositioner	21 615	21 615
	<u>21 615</u>	<u>21 615</u>

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	85 250	110 000
Förutbetalda hyror och avgifter	404 131	406 493
Övriga upplupna kostnader	215 157	228 883
	<u>704 538</u>	<u>745 376</u>

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

K
S-H



HSB Bostadsrättsförening Myrstacken i Stockholm

Noter

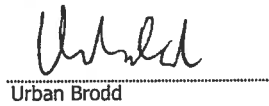
2015-12-31 2014-12-31

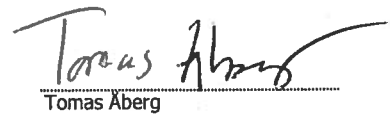
Stockholm, den 7/4 - 2016

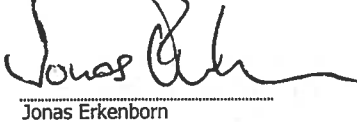

Ida Hansson Brusewitz


Anders Carlsson

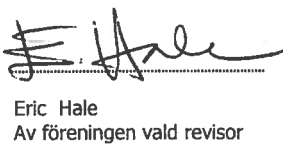

Christian Hermelin

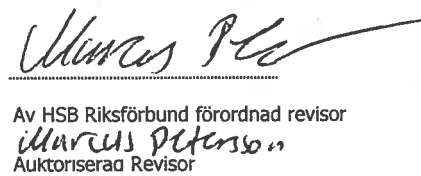

Urban Brodd


Tomas Åberg


Jonas Erkenborn

Vår revisionsberättelse har 4 - 5 - 2016 lämnats beträffande denna årsredovisning


Eric Hale
Av föreningen vald revisor


Av HSB Riksförbund förordnad revisor
Marcus Petersson
Auktoriserad Revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Myrstacken i Stockholm för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed. För revisorn utsedd av HSB Riksförbund innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisions sed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2015-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Myrstacken i Stockholm för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.


Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.


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

Uttalanden

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

Stockholm den 4/5-2016


Av föreningen vald
revisor


Av HSB Riksförbund
förordnad revisor
Marcus Pettersson
Auktionsmyndig revisor