



Org Nr: 716416-6485

Styrelsen för HSB Brf Musteriet i Stockholm

Org.nr: 716416-6485

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Musteriet i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Bränneriet 4 och 7 i Högalids församling, Stockholm.
Föreningen innehar tomträtter till Bränneriet 4 och 7.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	47	3 493
Förråd	16	122
Lokaler	3	216

Föreningens fastighet är byggd år 1982-83 och har värdeår 1983.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Stockholms stads Brandförsäkringskontor. Styrelseansvarsförsäkring tecknad i AIG.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Reimersholmes sopsugssamfällighet, org nr 716418-3951
Samfälligheten äger och ansvarar för den sopsugsanläggning som betjänar hela Reimersholme.
Föreningens andel är 4,836 %.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Från 2019-07-01 genomfördes en avgiftshöjning om 8 %. Höjningen var den andra delen av en planerad höjning i två steg under två år. Planen var att höja 10% två år i rad men styrelsen beslutade att istället för 10% höja avgiften med 8%. Skälen till avgiftshöjningen är framförallt två. Dels en väsentlig ökning av tomträttsavgälden dels att föreningen haft för lågt sparande i relation till behovet av underhåll.

Genomfört planerat underhåll

Det löpande underhållet blev ca 100 000 mer än 2018 och det planerade underhållet 700 000 lägre än 2018. 2018 gjorde vi fönsterreparationen. Jämfört med budget är det också en stor skillnad som beror på senareläggning av en omfattande renovering av hissen.

Under 2019 bestämde vi att senarelägga hissens renovering efter inspektion. Vi arbetar nu med att ta in offerter för att renovera taket på Reimersholmsgatan 3 som är i stort behov av nytt undertak, nya tegelpannor och ett snöstaket. Vi är mitt i arbete med att byta belysning till ledlampor och andra ganska många mindre underhåll.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Fasad	Div fasadrenoveringar och målning. Reimersholmsgatan 3
2019	Ventilation	Reparation av motor och div tillbehör i anläggningen.
2019	Tak	Reparation av plåttak samt byte av gångbrygga. Reimersholmsgatan 17
2019	Värme	Byte av termostater till radiator i vissa lägenheter. Reimersholmsgatan 11
2019	Värme	Översyn av föreningens allmänna radiatorer. Reimersholmsgatan 11
2019	Belysning	Byte till ledljus i alla små utrymmen i fastigheten. Reimersholmsgatan
2019	Fasad	Förstärkning av våra entrédörrar brytskydd. Reimersholmsgatan 11
2019	Fasad	Byte av låskistor i 2 entréer samt låscylindrar, Reimersholmsgatan
2020	Tak	Renovering av tak samt plåtarbeten Reimersholmsgatan 3
2020	Fönster	Renovering av fönster Reimersholmsgatan 3
2020	Belysning	Byte av utomhusbelysning. Reimersholmsgatan 11
2022	Hiss	Modernisering och översyn av hissen. Reimersholmsgatan 11



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Musteriet i Stockholm

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018	Fönster	Renovering av fönster hela fastigheten Reimersholmsg 11.
2017	Installation	Fiberdragning.
2017	Installation	Styrsystemet för taket har renoverats.
2017	Utemiljö	Lagt om plattor på grillplatsen.
2017	Ventilation	Ventilation och stor översyn av fläktrum.
2016	Tak	Stor översyn av plastaket, kompletteringar av täckdister på Reimersholmsg.11
2016	Tvättstuga	Renovering av tvättstugan på Reimersholmsg. 11.
2016	Trapphus	Renovering av trapphus Reimersholmsg. 3
2015	VVS	Omfattande renovering av pumpgruppen.
2015	UC	Byte i undercentralen av div pumpar och styrutrustning.

Övriga väsentliga händelser

Under året har mätutrustning installerats för att kunna mäta förbrukning av värme och vatten. Syftet är att gå igenom hur andelarna stämmer med nuvarande schabloner för fördelning av kostnader mellan oss och de vi delar med.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-14. Vid stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2019-05-14 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Kerstin Rickenberg	Ordförande
Robert Holst	Vice ordförande
Ann-Katrin Runnemo Persson	Ekonom
Frida Blomqvist	Sekreterare
Nidas Sandehult	Ledamot
Elin Petersson	HSB-ledamot

Under perioden från stämman 2019-05-14 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Kerstin Rickenberg	Ordförande
Robert Holst	Vice ordförande
Ann-Katrin Runnemo Persson	Ekonom
Frida Blomqvist	Sekreterare
Nidas Sandehult	Ledamot
Elin Petersson	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Kerstin Rickenberg och Nidas Sandehult.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Kerstin Rickenberg, Robert Holst och Ann-Katrin Persson. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Bo Franzén	Föreningsvald ordinarie
Patricia Fransson	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Kerstin Rickenberg och Robert Holst.

Valberedning

Valberedningen består av Britt-Marie Samuelsson, Gunnel Rentofft samt Claudia Martins Chaves. *2*



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Musteriet i Stockholm

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Stadqueenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-09-11.

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

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

7 medlemsinformationsblad har under 2019 delats ut i medlemmarnas brevlådor. Dessa läggs också ut på vår hemsida, efter granskning vad gäller GDPR.

Medlemmar

Föreningen hade 67 (67) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 4 (3) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	744	696	663	663	663
Totala Intäkter kr/kvm	884	819	833	706	722
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	127	150	87	148	115
Belåning, kr/kvm	1 579	1 603	1 575	1 606	1 617
Räntekänslighet	2%	3%	3%	3%	3%
Drift och underhåll kr/kvm	684	599	677	480	525
Energikostnader kr/kvm	190	178	173	166	178

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde. I boarea ingår arean för bostadsrätter (3493 kvm) plus arean för lokalbostadsrätter (95 kvm).



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Musteriet i Stockholm

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrätts andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 393	3 141	3 195	2 709	2 770
Resultat efter finansiella poster	6	-612	-147	-64	-235
Soliditet	74%	73%	75%	75%	75%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		3 392 882
Rörelsekostnader	-	3 330 994
Finansiella poster	-	55 568
Årets resultat		6 321

Planerat underhåll	+	127 066
Avskrivningar	+	354 414
Årets sparande		487 800

Årets sparande per kvm total yta **123**

NA



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Musteriet i Stockholm

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	16 291 999	2 635 696	2 290 670	-353 228	-612 067
Reservering till fond 2019			1 595 000	-1 595 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-127 066	127 066	
Balanserad i ny räkning				-612 067	612 067
Upplåtelse lägenheter	0	0			6 321
Årets resultat					6 321
Belopp vid årets slut	16 291 999	2 635 696	3 758 604	-2 433 229	6 321

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-965 295
Årets resultat	6 321
Reservering till underhållsfond	-1 595 000
Ianspråktagande av underhållsfond	127 066
Summa till stämmans förfogande	-2 426 909

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-2 426 909
-------------------------	-------------------

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

MS

**HSB Brf Musteriet i Stockholm**

		2019-01-01	2018-01-01
Resultaträkning		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 392 882	3 140 604
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 829 051	-3 198 652
Övriga externa kostnader	Not 3	-62 288	-84 842
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-85 241	-86 498
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-354 414	-354 339
Summa rörelsekostnader		-3 330 994	-3 724 331
Rörelseresultat		61 888	-583 727
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 221	1 381
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-56 789	-29 721
Summa finansiella poster		-55 568	-28 340
Årets resultat		6 321	-612 067

**HSB Brf Musteriet i Stockholm****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7

26 003 325

26 340 148

Inventarier och maskiner

Not 8

51 307

68 898

26 054 63226 409 046*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9

1 969

2 177

1 9692 177

Summa anläggningstillgångar

26 056 60126 411 223**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

Not 10

1 040 306

957 473

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11

378 741

368 836

1 419 0471 326 309

Kassa och bank

Not 12

41 647

41 399

Summa omsättningstillgångar

1 460 6941 367 708**Summa tillgångar****27 517 295****27 778 931**

60

**HSB Brf Musteriet i Stockholm**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	18 927 695	18 927 695
Yttre underhållsfond	3 758 604	2 290 670
	<u>22 686 299</u>	<u>21 218 365</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-2 433 229	-353 228
Årets resultat	6 321	-612 067
	<u>-2 426 909</u>	<u>-965 295</u>
Summa eget kapital	<u>20 259 390</u>	<u>20 253 070</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 6 240 600	6 208 600
	<u>6 240 600</u>	<u>6 208 600</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 0	128 000
Leverantörsskulder	291 933	561 689
Skatteskulder	13 545	17 260
Övriga skulder	Not 15 18 300	1 680
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 693 527	608 632
	<u>1 017 305</u>	<u>1 317 261</u>
Summa skulder	<u>7 257 905</u>	<u>7 525 861</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>27 517 295</u>	<u>27 778 931</u>

**HSB Brf Musteriet i Stockholm**

	2019-01-01	2018-01-01
Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	6 321	-612 067
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	354 414	354 339
Kassaflöde från löpande verksamhet	360 734	-257 728
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-15 245	-37 003
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-171 956	304 404
Kassaflöde från löpande verksamhet	173 534	9 673
Investeringsverksamhet		
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	208	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	208	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-96 000	110 143
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-96 000	110 143
Årets kassaflöde	77 742	119 816
Likvida medel vid årets början	1 000 071	880 255
Likvida medel vid årets slut	1 077 812	1 000 071

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



HSB Brf Musteriet i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

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

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1,09 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 5 % 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 resultatdisposition 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 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig 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 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 8 493 869 kr.

lx



HSB Brf Musteriet i Stockholm

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 667 327	2 497 618
	Hyror	274 862	262 626
	Bredband	50 255	50 160
	Övriga intäkter	400 604	337 096
	Bruttoomsättning	3 393 048	3 147 500
	Avgifts- och hyresbortfall	-166	-6 896
		3 392 882	3 140 604
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	286 986	232 019
	Reparationer	237 892	149 112
	El	136 609	112 529
	Uppvärmning	775 206	762 119
	Vatten	128 385	126 464
	Sophämtning	95 526	83 574
	Fastighetsförsäkring	45 937	45 011
	Kabel-TV och bredband	119 017	113 559
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	115 999	102 649
	Förvaltningsarvoden	98 804	97 371
	Tomträttsavgäld	643 675	534 300
	Övriga driftkostnader	17 950	7 374
	Planerat underhåll	127 066	832 571
		2 829 051	3 198 652
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	11 550	12 200
	Administrationskostnader	25 098	21 164
	Extern revision	12 250	13 313
	Konsultkostnader	0	24 775
	Medlemsavgifter	13 390	13 390
		62 288	84 842
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	61 000	65 500
	Revisionsarvode	990	1 000
	Sociala avgifter	23 251	19 998
		85 241	86 498
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	267	363
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	0
	Övriga ränteintäkter	955	1 019
		1 221	1 381
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	56 334	29 696
	Övriga räntekostnader	455	25
		56 789	29 721

ix



HSB Brf Musteriet i Stockholm

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7	Byggnader och mark	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	30 253 974	30 253 974
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 253 974	30 253 974
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-3 913 826	-3 577 078
Årets avskrivningar	-336 823	-326 932
Årets ombyggnad	0	-9 816
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 250 649	-3 913 826
Utgående redovisat värde	26 003 325	26 340 148
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	44 000 000	38 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 344 000	2 205 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	75 000 000	54 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 784 000	1 776 000
Summa taxeringsvärde	124 128 000	95 981 000
Not 8	Inventarier och maskiner	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	87 955	87 955
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 955	87 955
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-19 057	-1 466
Årets avskrivningar	-17 591	-17 591
Utgående ackumulerade avskrivningar	-36 648	-19 057
Bokfört värde	51 307	68 898
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	
Ingående anskaffningsvärde	2 177	2 177
Årets investeringar	-208	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 969	2 177
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	
Skattekonto	1 775	-1 199
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 036 117	958 624
Placeringskonto HSB Stockholm	48	48
Övriga fordringar	2 366	0
1 040 306	957 473	
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	
Förutbetalda kostnader	280 439	286 507
Upplupna intäkter	98 302	82 329
378 741	368 836	
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12	Kassa och bank	
Övriga bankkonton	41 647	41 399
41 647	41 399	

PX

**HSB Brf Musteriet i Stockholm**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
-------	------------	------------

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788926630	0,65%	2020-10-12	6 240 600	0
				6 240 600	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	6 240 600
--	-----------

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	6 240 600
---	-----------

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	9 216 000	9 216 000
--	-----------	-----------

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	0	128 000
	0	128 000

Not 15 Övriga skulder

Övriga kortfristiga skulder	18 300	1 680
	18 300	1 680

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	9 240	516
Förutbetalda hyror och avgifter	265 378	255 882
Övriga upplupna kostnader	418 909	352 234
	693 527	608 632

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

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

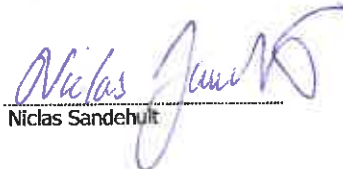
Stockholm, den 20/4-2020

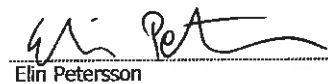

Kerstin Rickenberg


Robert Holst



Ann-Katrin Runnemo Persson



Frida Blomquist


Niclas Sandehult


Elin Petersson

Vår revisionsberättelse har 20-04-25 lämnats beträffande denna årsredovisning


Bo Franzén
Av föreningen vald revisor


Joakim Hall
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Musteriet i Stockholm , org.nr. 716416-6485

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Musteriet i Stockholm för räkenskapsåret 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

W

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Musteriet i Stockholm för räkenskapsåret 2019 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 revisionssed 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 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 revisor 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisor 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 25/4-2020


.....
Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


.....
Bo Franzén
Av föreningen vald revisor