

Styrelsen för HSB Brf Musteriet i Stockholm

Org.nr: 716416-6485

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse för HSB Brf Musteriet i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2021-01-01 - 2021-12-31

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 inkomstkattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger husen på fastigheterna Bränneriet 4 och 7 i Högalids församling, Stockholm.

Föreningen innehar tomträtter till Bränneriet 4 med löptid och samma belopp till 2028 och tomträtt till Bränneriet 7 med löptid 2023-08-31, avgälden kommer att öka i avgift 2023-09-01.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

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

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**

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2022	Yttertak	Målas och säkerställs
2022	OVK	Obligatorisk ventilationskontroll
2022	El/belysning	Byte av innerbelysning tak/väggar
2022	Ventilation	Ventilationsanläggningen samt styrsåp
2023	Hiss	Modernisering och översyn av hissen
2023	Bastu/dusch	Renovering

Förvaltningsberättelse för HSB Brf Musteriet i Stockholm**Tidigare genomfört underhåll**

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2016	Tak	Stor översyn av plasttak, kompletteringar av täcklister på Reimersholmsg.11
2016	Tvättstuga	Renovering av tvättstugan på Reimersholmsg. 11.
2016	Trapphus	Renovering av trapphus Reimersholmsg. 3
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.
2018	Fönster	Renovering av fönster hela fastigheten Reimersholmsg 11
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
2021	Belysning	Byte av 9 st stolparmaturer på gården Reimersholmsgatan 11
2021	Taket/stuprör	Byte av värmekabelanläggning
2021	Takbalkonger	Renovering av 2st balkonger pga läckage

Övriga väsentliga händelser

Pandemin till trots så lyckades vi med gemensamma krafter om avstånd genomföra en vårstädning. Vi serverade smörgåstårter efter genomfört arbete i vår ljusgård. Luciafirande fick vi dock ställa in.

Under 2020 upptäcktes vattenskador i två av föreningens lägenheter. Skadorna orsakades av inträngande vatten från två olika takterrasser vilket beror på dåligt arbete och materialval när de byggdes. Under arbetet för att återställa skadorna uppdagades att läckaget var mer omfattande än befarat. Svartmögel, ruttet virke samt en utdragen torkperiod gjorde att det tillkom både tid och extra kostnad i projektet.

Eftersom vattenskadan inte kan betraktas som planerat underhåll och inte heller ses som en investering blir hela kostnaden resultatpåverkande för året.

Föreningen lånade 1 miljon kronor för att förbättra likviditeten och klara av utbetalningarna under året. Föreningen har fortfarande en god soliditet som framgår av nyckeltalen.

Terrasserna är, precis som alla balkonger, en del av fasaden vilket är föreningens ansvar. Föreningens försäkring, vilket är standard för fastighetsförsäkringar, täcker dessvärre inga kostnader för skador orsakat av inträngande vatten utifrån.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-26. Vid stämman deltog 28 medlemmar varav 28 var röstberättigade och två fullmakter noterades.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2021-05-26 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Kerstin Rickenberg
Robert Holst
Ann-Katrin Runnemo Persson
Frida Blomqvist
Martin Groth
Maria Granath

Roll

Ordförande
Vice ordförande
Ekonom
Sekreterare
Ledamot
HSB-Ledamot

Under perioden från stämman 2021-05-26 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Kerstin Rickenberg
Robert Holst
Martin Groth
Fredric Andersson
Erik Lundqvist
Maria Granath

Roll

Ordförande
Vice ordförande
Ledamot
Ledamot
Ledamot
HSB-ledamot

Förvaltningsberättelse för HSB Brf Musteriet i Stockholm

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Kerstin Rickenberg och Martin Groth.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten samt ett arbetsmöte.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Kerstin Rickenberg, Robert Holst, Martin Groth. 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 Gunnel Renntoft, Cecilia Högvist och Claudia Martins Chaves.

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2021-09-11.

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**Medlemmar**

Föreningen hade 68 (68) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021 (2020). Under året har 6 (2) överlåtelser skett.

Förvaltningsberättelse för HSB Brf Musteriet i Stockholm**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	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	-146 *	178	127	150	87
Skuldsättning, kr/kvm	1 933	1 733	1 579	1 603	1 575
Räntekänslighet, %	3%	2%	2%	3%	3%
Energikostnad, kr/kvm	207	186	190	178	173
Driftskostnad, kr/kvm*	922	631	684	599	677
Årsavgift, kr/kvm	772	771	744	696	663
Totala intäkter, kr/kvm*	821	845	831	761	718

*Nyckeltalet från 2020 beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	3 512	3 485	3 393	3 141	3 195
Resultat efter finansiella poster i tkr	-996	-738	6	-612	-147
Soliditet %	68%	73%	74%	73%	75%

(Nykkeltalet i tkr om inte annat anges)

Förklaring av nyckeltal**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 sparande.

*Kostnaderna för vattenskador resulterar i ett negativt sparande för föreningen. Sparandet hamnar på 129 om vi tar bort dessa kostnader som föreningen har fått stå för under 2021.

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.

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.

Förvaltningsberättelse för HSB Brf Musteriet i Stockholm**Totala driftkostnader**

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

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 boarean ingår arean för bostadsrätter (3493 kvm) plus arean för lokalbostadsrätter (95kvm).

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

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. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter		3 511 969
Rörelsekostnader	-	4 468 147
Finansiella poster	-	39 738
Årets resultat		-995 917
Planerat underhåll	+	100 755
Avskrivningar och utrangeringar	+	354 414
Årets sparande		-540 748
Årets sparande per kvm total yta		-146

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	16 291 999	2 635 696	3 820 112	-2 488 417	-738 004
Reservering till fond 2021			1 511 000	-1 511 000	
Ianspråktagande av fond 2021			-100 755	100 755	
Balanserad i ny räkning				-738 004	738 004
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					-995 917
Belopp vid årets slut	16 291 999	2 635 696	5 230 357	-4 636 665	-995 917

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	-3 226 420
Årets resultat	-995 917
Reservering till underhållsfond	-1 511 000
Ianspråktagande av underhållsfond	100 755
Summa till stämmans förfogande	-5 632 582

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-5 632 582
-------------------------	-------------------

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

Resultaträkning		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 511 969	3 485 117
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 989 619	-3 689 942
Övriga externa kostnader	Not 3	-56 050	-64 956
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-68 064	-60 452
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-354 414	-354 414
Summa rörelsekostnader		-4 468 147	-4 169 765
Rörelseresultat		-956 178	-684 648
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 105	1 064
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-40 843	-54 420
Summa finansiella poster		-39 738	-53 356
Årets resultat		-995 917	-738 004

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	25 329 679	25 666 502
Inventarier och maskiner	Not 8	16 125	33 716
		<u>25 345 804</u>	<u>25 700 218</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	969	969
		<u>969</u>	<u>969</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>25 346 773</u>	<u>25 701 187</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		504	1 656
Övriga fordringar	Not 10	1 550 787	666 082
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	422 352	388 256
		<u>1 973 642</u>	<u>1 055 993</u>
Kassa och bank	Not 12	42 129	41 898
Summa omsättningstillgångar		<u>2 015 771</u>	<u>1 097 891</u>
Summa tillgångar		<u>27 362 544</u>	<u>26 799 078</u>

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 927 695	18 927 695
Uppskrivningsfond		0	0
Yttre underhållsfond		5 230 357	3 820 112
		<u>24 158 052</u>	<u>22 747 807</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-4 636 665	-2 488 417
Årets resultat		-995 917	-738 004
		<u>-5 632 582</u>	<u>-3 226 420</u>
Summa eget kapital		<u>18 525 470</u>	<u>19 521 387</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	7 640 600	6 640 600
Leverantörsskulder		424 576	105 962
Skatteskulder		9 612	20 220
Övriga skulder	Not 15	33 300	25 423
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	728 986	485 486
		<u>8 837 074</u>	<u>7 277 691</u>
Summa skulder		<u>8 837 074</u>	<u>7 277 691</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>27 362 544</u>	<u>26 799 078</u>

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-995 917	-738 004
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	354 414	354 414
Kassaflöde från löpande verksamhet	-641 503	-383 590
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-32 929	-8 795
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	559 383	-380 214
Kassaflöde från löpande verksamhet	-115 049	-772 598
Investeringsverksamhet		
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	1 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	1 000
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	1 000 000	400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 000 000	400 000
Årets kassaflöde	884 951	-371 598
Likvida medel vid årets början	706 214	1 077 812
Likvida medel vid årets slut	1 591 165	706 214

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

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.

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.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

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 1 459 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 20,6 % 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.

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 768 044	2 765 678
Hyror	255 121	259 963
Bredband	50 160	49 970
Övriga intäkter	438 893	435 510
Bruttoomsättning	<u>3 512 218</u>	<u>3 511 121</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-249	-26 004
	3 511 969	3 485 117
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokavård	283 364	197 370
Reparationer	1 259 054	227 689
El	151 761	106 826
Uppvärmning	857 304	769 356
Vatten	150 871	167 505
Sophämtning	67 515	94 682
Fastighetsförsäkring	45 521	46 519
Kabel-TV och bredband	103 742	128 297
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	119 853	118 443
Förvaltningsarvoden	95 252	91 570
Tomträttsavgäld	740 950	692 350
Övriga driftkostnader	13 677	3 843
Planerat underhåll	100 755	1 045 492
	3 989 619	3 689 942
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	7 157	13 264
Administrationskostnader	23 003	22 327
Extern revision	12 500	12 375
Medlemsavgifter	13 390	16 990
	56 050	64 956
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	47 300	45 000
Revisionsarvode	1 000	1 000
Övriga arvoden	3 960	0
Sociala avgifter	15 804	14 452
	68 064	60 452
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	622	424
Övriga ränteintäkter	482	641
	1 105	1 064
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	40 334	54 177
Övriga räntekostnader	509	243
	40 843	54 420

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	30 253 974	30 253 974
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 253 974	30 253 974
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-4 587 472	-4 250 649
Årets avskrivningar	-336 823	-336 823
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 924 295	-4 587 472
Utgående redovisat värde	25 329 679	25 666 502
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	44 000 000	44 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 344 000	2 344 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	75 000 000	75 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 784 000	2 784 000
Summa taxeringsvärde	124 128 000	124 128 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	87 955	87 955
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 955	87 955
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-54 239	-36 648
Årets avskrivningar	-17 591	-17 591
Utgående ackumulerade avskrivningar	-71 830	-54 239
Bokfört värde	16 125	33 716
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	969	1 969
Årets investeringar	0	-1 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	969	969
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 750	1 765
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 548 989	664 269
Placeringskonto HSB Stockholm	48	48
	1 550 787	666 082
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	317 157	288 529
Upplupna intäkter	105 194	99 727
	422 352	388 256

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

Noter		2021-12-31	2020-12-31			
Not 12	Kassa och bank					
	Övriga bankkonton	42 129	41 898			
		42 129	41 898			
Not 13	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea	39758238132	0,49%	2022-10-12	7 640 600	0
					7 640 600	0
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					7 640 600
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				9 216 000	9 216 000
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				7 640 600	6 640 600
					7 640 600	6 640 600
Not 15	Övriga skulder					
	Depositioner				15 000	0
	Källskatt				0	7 123
	Övriga kortfristiga skulder				18 300	18 300
					33 300	25 423
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				8 355	8 068
	Förutbetalda hyror och avgifter				282 529	257 671
	Övriga upplupna kostnader				438 102	219 747
					728 986	485 486

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

Noter	2021-12-31	2020-12-31
-------	------------	------------

Not 17	Väsentliga händelser efter årets slut	
---------------	--	--

Föreningen har beslutat att ta ytterligare ett banklån på 1,6 miljoner under kommande år.
Föreningen har skrivit avtalet för tomträttsavgälden Bränneriet 7 som börjar att gälla 2023-09-01.

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Erik Lundqvist

.....
Fredric Andersson

.....
Kerstin Rickenberg

.....
Maria Granath

.....
Martin Groth

.....
Robert Holst

.....
.....
.....
.....
Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Av föreningen vald revisor
Bo Franzén

.....
Av HSB Riksförbund förordnad revisor
Joakim Häll

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 2021.

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 2021 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. Revisorens 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 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.

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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bo Franzén
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Musteriet i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KERSTIN RICKENBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-04-08 kl. 15:45:24



MARTIN GROTH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-08 kl. 13:19:33



MARIA GRANATH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-08 kl. 16:46:30



ERIK LUNDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-10 kl. 10:04:16



FREDRIC ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-10 kl. 14:05:29



ROBERT HOLST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-08 kl. 11:12:44



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-15 kl. 14:47:13



BO FRANZÉN

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-12 kl. 16:30:13



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Musteriet i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-15 kl. 14:47:21



BO FRANZÉN

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-12 kl. 16:28:31

