



Årsredovisning 2025

HSB Brf Myrstacken i Stockholm



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Myrstacken i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702001-4796 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1924. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Humbleboet 16	1924-01-01	1929
Myrstacken 25	1924-01-01	1929
Myrstacken 30	1924-01-01	1929
Myrstacken 31	1924-01-01	1929

Totalt 4 objekt

Värdeår är 1949.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-06-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
144	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 078
2	lokaler (hyresrätt)	72
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	67
1	förråd	2

Totalt 148 objekt **8 219**

Föreningens lägenheter fördelas på: 73 st 1 rok, 66 st 2 rok, 3 st 3 rok, 1 st 5 rok, 1 st 6 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Dag Ekström	Ordförande	2024-06-12	
Urban Brodd	Ledamot	2009-03-26	
Anders Carlsson	Ledamot	2015-06-22	
Björn Christian Ågren	Ledamot	2025-06-30	
Susanne Bergh	Ledamot	2024-09-09	
Matthias Öström	Ledamot	2023-05-29	
Martin Riis-Björnstad	Ledamot	2022-05-20	2025-06-30
Vidar Ny	Ledamot	2025-06-30	
Manthan Hiteshb Shah	Ledamot	2024-06-12	2025-06-30
Fredrik Ohlsson	Ledamot	2024-06-12	2025-06-30
Pontus Sunnanstaf	Ledamot	2025-06-30	
Vincent Tegner	Ledamot	2025-06-30	2026-03-02

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Urban Brodd, Dag Ekström, Pontus Sunnanstaf och Vidar Ny.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Dag Ekström, Urban Brodd, Matthias Öström och Anders Carlsson.

Revisorer har varit: Martin Rappe med Hélène Eldh som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Harry Sillfors (sammankallande) och Christian Hermelin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-17. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar varav 3 med fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året höjts med 7,5% och styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 10% från 2026-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.
Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes 2025-02-01.

Förvaltning

HSB Stockholm har skött förvaltning för år 2025 inom områdena ekonomi samt administrativ förvaltning.
Cullborg Fastighetsförvaltning har skött teknisk fastighetsförvaltning, fastighetsskötsel och jour.
Grön Stad (tidigare Svensk Markservice) har skött mark och trädgård.

Ombyggnad och underhåll

Under året har brandskyddet setts över och brandskyddande åtgärder har vidtagits.
Taksäkerheten har anpassats till senaste regelverk.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Taksäkerhetsåtgärder
2025	Brandskyddsåtgärder
2023	Fasadrenovering, helstrykning portar, markarbeten innergård
2022	Fasadrenovering inklusive renovering av balkonger
2022	OVK samt förbättringsåtgärder av ventilationen
2022	Renovering av samtliga fönster
2021	Större markarbeten på innergård
2021	Byte av avstängningsventiler
2020	Renovering övernattningsrum
2020	Renovering sop-och återvinningsrum
2020	Renovering och rengöring stengolv
2019	Ny utebelysning
2019	Ny förrådsbod
2019	Renovering cykelrum
2018-2019	Renovering tvättstuga och torkrum
2016	OVK samt förbättringsåtgärder av ventilationen, avgasningssystem
2013	Renovering av samtliga fönster, nytt kodlås, nytt styrsystem för uppvärmning
2012	Målning takplåt, utbyggnad cykelställ
2011	Renovering tak, nya sophanteringsrum, målning ytterdörrar
1990	Stambyte

Föreningen har en långsiktig underhållsplan som uppdateras kontinuerlig.

Styrelsen arbetar med en 50-årig investerings- och underhållsplan som uppdateras löpande. Enligt planen utgör ommålning av gemensamma utrymmen och renovering av hissar de största aktiviteterna för de kommande fem åren.

Medlemsinformation

Under året har 19 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 207 och under året har det tillkommit 28 och avgått 32 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 203.

Aktiviteter

Gemensamma städdagar har genomförts både vår och höst under 2025.

Hållbarhet

Styrelsen i HSB Myrstacken har för avsikt att arbeta målinriktat och strukturerat för att ta beslut, vilka säkerställer ekonomisk, miljömässig och social hållbarhet i föreningen.

- Ekonomisk hållbarhet innebär att man hushållar med resurser och tar ett långsiktigt ansvar för en sund ekonomi.
- Hållbar upphandling innebär att bostadsrättsföreningen tillgodoser sitt behov av varor och tjänster på ett sätt som säkerställer den goda affären sett till hela livscykeln. Här tas inte bara hänsyn till de direkta fördelar som uppstår för föreningen utan även till samhället som helhet samtidigt som också man minimerar avtryck på miljön.

- Vi i föreningen har härliga gårdar, som vi kontinuerligt förbättrar och vårdar både ur social synpunkt som ur miljövänliga aspekter.
- Föreningen har en avfallshantering som erbjuder alla möjligheter att sortera. Vi vill verka för att ytterligare förbättra och utveckla medlemmars sortering och därmed skapa ännu bättre avfallshantering, t ex en bättre matavfallshantering.
- Styrelsen övervakar kontinuerligt energianvändningen för att vara så effektivt vid varje tid som i sin tur påverkar ekonomi och miljö.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	56	92	74	124	202
Skuldsättning, kr/kvm	4 542	4 612	4 680	4 749	2 987
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 583	4 653	4 762	0	0
Räntekänslighet, %	6	7	7	7	5
Energikostnad, kr/kvm	259	228	222	213	194
Årsavgifter, kr/kvm	758	705	644	639	639
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	93	92	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	836	753	722	691	685
Nettoomsättning, tkr	6 614	6 174	5 876	5 556	5 612
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 424	-702	-669	-131	330
Soliditet, %	24	26	27	26	37

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande och ökade driftkostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 348 796 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 56 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 10% från 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	208 050	0	0	208 050
Upplåtelseavgifter, kr	8 712 100	0	0	8 712 100
Underhållsfond, kr	5 031 777	0	-58 236	4 973 541
S:a bundet eget kapital, kr	13 951 927	0	-58 236	13 893 691
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	457 906	-702 455	58 236	-186 313
Årets resultat, kr	-702 455	702 455	-1 423 963	-1 423 963
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-244 549	0	-1 365 727	-1 610 276
S:a eget kapital, kr	13 707 378	0	-1 423 963	12 283 415

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 435 000 kr samt ianspråktagande skett med 493 236 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-244 549
Årets resultat, kr	-1 423 963
Reservation till underhållsfond, kr	-435 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	493 236
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 610 276

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-1 610 276
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 613 648	6 174 290
Övriga rörelseintäkter	Not 3	258 938	16 780
Summa Rörelseintäkter		6 872 586	6 191 070
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 364 684	-3 807 006
Övriga externa kostnader	Not 5	-202 050	-217 922
Personalkostnader	Not 6	-237 780	-231 645
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 390 080	-1 391 610
Summa Rörelsekostnader		-7 194 594	-5 648 184
Rörelseresultat		-322 008	542 886
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 961	2 447
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 103 916	-1 247 788
Summa Finansiella poster		-1 101 955	-1 245 341
Resultat efter finansiella poster		-1 423 963	-702 455
Resultat före skatt		-1 423 963	-702 455
Årets resultat		-1 423 963	-702 455

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	49 670 171	50 550 226
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		49 670 171	50 550 226
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		49 670 671	50 550 726

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-460	30
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	1 489 911	2 174 087
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	161 316	134 208
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 650 767	2 308 325
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		75 709	125 887
<i>Summa Kassa och bank</i>		75 709	125 887
Summa Omsättningstillgångar		1 726 476	2 434 212
Summa Tillgångar		51 397 147	52 984 938

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	8 920 150	8 920 150
Fond för yttre underhåll	4 973 540	5 031 777
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	13 893 690	13 951 927
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-186 313	457 906
Årets resultat	-1 423 963	-702 455
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-1 610 276	-244 549
Summa Eget kapital	12 283 414	13 707 377

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1127 614 930	32 658 002
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	27 614 930	32 658 002
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 129 714 816	5 242 500
Leverantörsskulder	276 551	247 367
Skatteskulder	17 626	6 982
Övriga kortfristiga skulder	Not 13139 949	141 905
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 141 349 861	980 805
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	11 498 803	6 619 559
Summa Skulder	39 113 733	39 277 561
Summa Eget kapital och skulder	51 397 147	52 984 938



Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-322 008	542 886
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 390 080	1 391 610
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 390 080	1 391 610
Erhållen ränta	1 961	2 447
Erlagd ränta	-1 090 048	-1 162 945
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-20 015	773 999
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-24 249	119 239
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	393 060	-93 504
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	368 811	25 735
Kassaflöde från den löpande verksamheten	348 796	799 734
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-510 025	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-510 025	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-570 756	-570 756
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-570 756	-570 756
Årets kassaflöde	-731 985	228 978
Likvida medel vid årets början	2 223 656	1 994 679
Likvida medel vid årets slut	1 491 672	2 223 656



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 120 360	5 693 472
	Årsavgifter lokaler	49 032	45 612
	Hyror lokaler	296 728	294 376
	Övriga primära intäkter	147 528	140 830
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 613 648	6 174 290
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 613 648	6 174 290

I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband samt ett basutbud av TV-kanaler.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	183 808	0
	Övriga sekundära intäkter	75 130	16 780
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	258 938	16 780

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 126 686	-701 868
	Reparationer	-189 724	-301 671
	Planerat underhåll	-493 236	-68 750
	Försäkringsskador	-519 473	-16 210
	El	-183 280	-169 747
	Uppvärmning	-1 577 047	-1 390 778
	Vatten	-367 787	-316 678
	Sophämtning	-276 008	-245 120
	Fastighetsförsäkring	-172 484	-192 354
	Kabel-TV och bredband	-141 395	-134 361
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-301 774	-269 470
	Övriga driftkostnader	-15 791	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 364 684	-3 807 006

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-9 067
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-6 750	-4 559
	Administrationskostnader	-64 957	-84 257
	Extern revision	-23 000	-19 000
	Konsultkostnader	0	-9 420
	Medlemsavgifter	-47 880	-48 150
	Föreningsverksamhet	-28 333	-4 200
	Övriga förvaltningskostnader	-31 130	-39 269
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-202 050	-217 922
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Övriga arvoden	-177 900	-177 897
	Sociala avgifter	-55 880	-49 748
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-237 780	-231 645
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 103 916	-1 247 788
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 103 916	-1 247 788

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	71 399 818	71 399 818
	Ingående anskaffningsvärde mark	265 175	265 175
	Årets investeringar	510 025	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	72 175 018	71 664 993
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-21 114 767	-19 723 157
	Årets avskrivningar	-1 390 080	-1 391 610
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-22 504 847	-21 114 767
	<i>Utgående redovisat värde</i>	49 670 171	50 550 226
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	126 000 000	104 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 379 000	1 538 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	241 000 000	264 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 803 000	1 937 000
	<i>Summa</i>	370 182 000	371 475 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	39 404 000	39 404 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	39 404 000	39 404 000
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 415 963	2 097 769
	Övriga fordringar	73 948	76 318
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 489 911	2 174 087
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	161 316	134 208
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	161 316	134 208

Not 11 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,85%	2029-10-30	5 197 500	45 000
Stadshypotek AB	2,77%	2027-10-30	5 000 000	0
Stadshypotek AB	3,23%	2028-06-30	4 562 500	125 000
Stadshypotek AB	3,23%	2028-06-30	2 764 926	139 996
Stadshypotek AB	3,66%	2029-04-30	5 400 000	0
Stadshypotek AB	3,57%	2027-03-30	5 000 000	0
Stadshypotek AB	4,16%	2026-04-30	4 207 320	215 760
Stadshypotek AB	1,06%	2026-04-30	5 197 500	45 000
			37 329 746	570 756

Långfristig del	27 614 930
Nästa års amortering av långfristig skuld	309 996
Lån som ska konverteras inom ett år	9 404 820
Kortfristig del	9 714 816
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	570 756
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 283 024
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,03%
Finns swap-avtal	Nej

Not 12 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,85%	2029-10-30	5 197 500	45 000
Stadshypotek AB	2,77%	2027-10-30	5 000 000	0
Stadshypotek AB	3,23%	2028-06-30	4 562 500	125 000
Stadshypotek AB	3,23%	2028-06-30	2 764 926	139 996
Stadshypotek AB	3,66%	2029-04-30	5 400 000	0
Stadshypotek AB	3,57%	2027-03-30	5 000 000	0
Stadshypotek AB	4,16%	2026-04-30	4 207 320	215 760
Stadshypotek AB	1,06%	2026-04-30	5 197 500	45 000
			37 329 746	570 756

Nästa års amortering av långfristig skuld	309 996
Lån som ska konverteras inom ett år	9 404 820
Kortfristig del	9 714 816

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	21 615	21 615
	Inre fond	87 519	88 423
	Övriga kortfristiga skulder	30 815	31 867
	<i>Summa Övriga skulder</i>	139 949	141 905
Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	557 680	512 567
	Upplupna räntekostnader	149 845	135 977
	Övriga upplupna kostnader	642 336	332 261
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 349 861	980 805

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen 2026-04-23.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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 Bostadsrättsförening Myrstacken i Stockholm för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Myrstacken i Stockholms finansiella ställning per den 31 december 2025 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 dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisor från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från Kungsbron Borevision AB 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 uppger, 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.

Revisor från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Våra 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 för LCE 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 för LCE använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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 Bostadsrättsförening Myrstacken i Stockholm för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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 från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Lena Zozulyak

Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Martin Rappe
Förtroendevald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Myrstacken i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Dag Ekström

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 13:38:38



Susanne Bergh

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 16:53:34



Björn Christian Ågren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 10:51:29



Anders Carlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 09:16:48



Matthias Öström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 10:30:58



Pontus Sunnanstaf

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 15:57:25



Urban Brodd

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 19:55:54



Vidar Ny

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 19:07:40



Martin Rappe

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 21:42:20



Lena Zozulyak

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 09:51:28



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Myrstacken i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Martin Rappe

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 21:40:40



Lena Zozulyak

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 09:50:31

