

Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Musteriet i Stockholm

Org.nr: 716416-6485

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Musteriet i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716416-6485 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 1979. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-11-23.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Bränneriet 4	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2028-10-01	1983
Bränneriet 7	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2023-09-01	1983

**Totalt 2
objekt**

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Stockholm Stads Brandförsäkring. Styrelseansvarsförsäkring är tecknad i AIG. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler	216
47	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3492
16	Förråd	122
Totalt 66 objekt		3830

Föreningens lägenheter fördelas på: 23 st 2 rok, 13 st 3 rok, 9 st 4 rok, 2 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Bränneriet GA:1	G:A	716418-3951	4,836%	Mottagningsstation för sopor med till denna anslutna soptransportör och andra ledning tillhörande sopsugsystemet

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Erik Lundqvist	Ledamot	2021-05-28	2022-09-19
Maria Granath	Ledamot	2021-01-25	2022-07-11
Kerstin Axelsson	Ledamot	2022-05-24	
Martin Groth	Ledamot	2020-06-17	
Fredric Andersson	Ledamot	2021-05-28	
Ulrika Fält	Ledamot	2022-08-29	
Robert Holst	Ledamot	2013-01-10	
Ann-Katrin Persson	Ordförande	2022-05-24	
Kerstin Rickenberg	Ordförande	2017-05-15	2022-05-24

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Robert Holst och Fredric Andersson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Kerstin Rickenberg, Ann-Katrin Persson, Robert Holst, Martin Groth, Kerstin Axelsson.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Bo Franzén med Patricia Fransson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Gunnel Renntoft, Claudia Chaves Martins och Cecilia Högvist, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19. På stämman deltog 23 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-10-16.

2022 har varit ett år med stora förändringar i de ekonomiska förutsättningarna i stort vilket förstås påverkat även vår förening. Styrelsen har följt den ekonomiska utvecklingen extra noga och har utifrån de kända förutsättningarna beslutat att höja avgiften från 1 april 2023 med 12%. Det handlar dels om kostnadsnivån men också om att öka sparandet som under 2021 var negativt. Under året har styrelsen förhandlat om avtalet om ekonomisk förvaltning med HSB och sänkt kostnaden för det. Styrelsen har också bedömt möjligheten att köpa loss tomträtten och kommit fram till att det inte är ekonomiskt klokt i dagsläget. På valberedningens initiativ och i samspel med styrelsen har två husgrupper startat under året. En som arbetar med energieffektivisering och en som arbetar med lekrummet. Nu har vi totalt tre grupper inklusive trädgårdsgruppen. Under våren

beslutade styrelsen att öka lånen med 1,6 miljoner kronor. Det var framförallt föranlett av behovet av underhåll och reparationer under 2021 och 2022. En stor kostnad under 2022 har varit byte av ventilationsanläggningen. Trots att föreningens skuld ökat bedömer styrelsen att soliditeten är god. Räntekänsligheten ökar men är också fortfarande på en bra nivå.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2016	Stor översyn av plasttaket, kompletteringar av täcklistor på Reimersholmsg.11
2016	Renovering av tvättstugan på Reimersholmsg. 11.
2016	Renovering av trapphus Reimersholmsg. 3
2017	Fiberdragning.
2017	Styrsystemet för taket har renoverats.
2017	Lagt om plattor på grillplatsen.
2017	Ventilation och stor översyn av fläktrum.
2018	Renovering av fönster hela fastigheten Reimersholmsg 11
2019	Div fasadrenoveringar och målning. Reimersholmsgatan 3
2019	Reparation av motor och div tillbehör i anläggningen.
2019	Reparation av plåttak samt byte av gångbrygga. Reimersholmsgatan 17
2019	Byte av termostater till radiator i vissa lägenheter. Reimersholmsgatan 11
2019	Översyn av föreningens allmänna radiatorer. Reimersholmsgatan 11
2019	Byte till ledljus i alla små utrymmen i fastigheten. Reimersholmsgatan
2019	Förstärkning av våra entrédörrar brytskydd. Reimersholmsgatan 11
2019	Byte av låskistor i 2 entrér samt låscylindrar, Reimersholmsgatan
2020	Renovering av tak samt plåtarbeten Reimersholmsgatan 3
2021	Byte av 9 st stolparmaturer på gården Reimersholmsgatan 11
2021	Byte av värmekabelanläggning
2021	Renovering av 2st balkonger pga läckage
2022	Måla och säkerställa yttertak
2022	OVK
2022	Byte av innerbelysning tak/väggar
2022	Ventilationsanläggningen samt styrskåp

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2023	Modernisering och översyn av hissen
2023	Renovering av bastu/dusch

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätt överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 67 och under året har det tillkommit 1 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 66.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	-6	-146	178	127	150
Skuldsättning, kr/kvm	2 425	1 933	1 733	1 579	1 603
Räntekänslighet, %	3	3	2	2	3
Energikostnad, kr/kvm	224	207	186	190	178
Driftskostnad, kr/kvm	808	922	631	684	599
Årsavgifter, kr/kvm	772	772	771	744	696
Totala intäkter, kr/kvm	832	821	845	831	761
Nettoomsättning, tkr	3 507	3 512	3 485	3 393	3 141
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 747	-996	-738	6	-612
Soliditet, %	62	68	73	74	73

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

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	16 291 999	0	0	16 291 999
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	2 635 696	0	0	2 635 696
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 230 357	0	-135 234	5 095 123
S:a bundet eget kapital, kr	24 158 052	0	-135 234	24 022 818
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 636 665	-995 917	135 234	-5 497 348
Årets resultat, kr	-995 917	995 917	-1 746 856	-1 746 856
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-5 632 582	0	-1 611 622	-7 244 204
S:a eget kapital, kr	18 525 470	0	-1 746 856	16 778 614

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 236 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 371 234 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-5 632 582
Årets resultat, kr	-1 746 856
Reservation till underhållsfond, kr	-1 236 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 371 234
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-7 244 204

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-7 244 204

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

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 506 602	3 511 969
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 631 676	-3 989 619
Övriga externa kostnader	Not 3	-75 702	-56 050
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-82 229	-68 064
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-352 948	-354 414
Summa rörelsekostnader		-5 142 555	-4 468 147
Rörelseresultat		-1 635 953	-956 178
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 473	1 105
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-112 375	-40 843
Summa finansiella poster		-110 902	-39 738
Årets resultat		-1 746 856	-995 917

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 7	24 992 856	25 329 679
Inventarier och maskiner	Not 8	0	16 125
		<u>24 992 856</u>	<u>25 345 804</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	969	969
		<u>969</u>	<u>969</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>24 993 825</u>	<u>25 346 773</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		4 408	504
Övriga fordringar	Not 10	1 494 054	1 550 787
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	418 629	422 352
		<u>1 917 092</u>	<u>1 973 642</u>
Kassa och bank	Not 12	0	42 129
Summa omsättningstillgångar		<u>1 917 092</u>	<u>2 015 771</u>
Summa tillgångar		<u>26 910 917</u>	<u>27 362 544</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	18 927 695	18 927 695
Yttre underhållsfond	5 095 123	5 230 357
	<u>24 022 818</u>	<u>24 158 052</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-5 497 348	-4 636 665
Årets resultat	-1 746 856	-995 917
	<u>-7 244 203</u>	<u>-5 632 582</u>
Summa eget kapital	<u>16 778 615</u>	<u>18 525 470</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>0</u>	<u>0</u>
	0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 9 240 600	7 640 600
Leverantörsskulder	114 700	424 576
Skatteskulder	11 726	9 612
Övriga skulder	Not 15 33 300	33 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>731 976</u>	<u>728 986</u>
	<u>10 132 302</u>	<u>8 837 074</u>
Summa skulder	<u>10 132 302</u>	<u>8 837 074</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>26 910 917</u>	<u>27 362 544</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 746 856	-995 917
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	352 948	354 414
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 393 908	-641 503
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-25 064	-32 929
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-304 772	559 383
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 723 743	-115 049
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	1 600 000	1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 600 000	1 000 000
Årets kassaflöde	-123 743	884 951
Likvida medel vid årets början	1 591 165	706 214
Likvida medel vid årets slut	1 467 422	1 591 165

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.

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 1 519 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	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 768 044	2 768 044
Hyror	274 999	255 121
Bredband	50 160	50 160
Övriga intäkter	413 398	438 893
Bruttoomsättning	3 506 601	3 512 218
Avgifts- och hyresbortfall	0	-249
Hyresförluster	1	0
	3 506 602	3 511 969
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	393 720	283 364
Reparationer	447 036	1 259 054
El	244 450	151 761
Uppvärmning	796 667	857 304
Vatten	153 423	150 871
Sophämtning	26 328	67 515
Fastighetsförsäkring	47 257	45 521
Kabel-TV och bredband	118 029	103 742
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	131 153	119 853
Förvaltningsarvoden	105 024	95 252
Tomträttsavgäld	789 550	740 950
Övriga driftkostnader	7 805	13 677
Planerat underhåll	1 371 234	100 755
	4 631 676	3 989 619
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	2 546	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	17 196	7 157
Administrationskostnader	22 010	23 003
Extern revision	16 000	12 500
Konsultkostnader	2 800	0
Medlemsavgifter	15 150	13 390
	75 702	56 050
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	47 600	47 300
Revisionsarvode	1 000	1 000
Övriga arvoden	1 980	3 960
Löner och övriga ersättningar	15 750	0
Sociala avgifter	15 899	15 804
	82 229	68 064
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	734	622
Övriga ränteintäkter	739	482
	1 473	1 105
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	111 904	40 334
Övriga räntekostnader	471	509
	112 375	40 843

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader		
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	-4 924 295	-4 587 472
Årets avskrivningar	-336 823	-336 823
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 261 118	-4 924 295
Utgående redovisat värde	24 992 856	25 329 679
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	52 000 000	44 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 000 000	2 344 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	109 000 000	75 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 976 000	2 784 000
Summa taxeringsvärde	166 976 000	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	-71 830	-54 239
Årets avskrivningar	-16 125	-17 591
Utgående ackumulerade avskrivningar	-87 955	-71 830
Bokfört värde	0	16 125
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	969	969
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	969	969
Andel i HSB Stockholm	500	500

Noter		2022-12-31	2021-12-31				
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar						
	Skattekonto	10 882	1 750				
	Avräkningskonto HSB Stockholm	1 467 374	1 548 989				
	Placeringskonto HSB Stockholm	48	48				
	Övriga fordringar	15 750	0				
		1 494 054	1 550 787				
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter						
	Förutbetalda kostnader	325 803	317 157				
	Upplupna intäkter	92 826	105 194				
		418 629	422 352				
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.						
Not 12	Kassa och bank						
	Övriga bankkonton	0	42 129				
		0	42 129				
Not 13	Skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
	Nordea	39758283537	2,78%	2023-05-12	1 600 000	0	
	Nordea	39758293370	2,26%	2023-04-18	7 640 600	0	
					9 240 600	0	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					9 240 600	
	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					15 272 000	9 216 000
Not 14	Skulder till kreditinstitut						
	Kortfristig del av långfristig skuld				9 240 600	7 640 600	
					9 240 600	7 640 600	
Not 15	Övriga skulder						
	Depositioner				15 000	15 000	
	Inre fond				0	0	
	Övriga kortfristiga skulder				18 300	18 300	
					33 300	33 300	

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	41 856	8 355
Förutbetalda hyror och avgifter	229 541	282 529
Övriga upplupna kostnader	460 579	438 102
	731 976	728 986

Ovanstående poster består av förskottsinbetalda 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

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Ann-Katrin Persson

.....
Fredric Andersson

.....
Kerstin Axelsson

.....
Martin Groth

.....
Robert Holst

.....
Ulrika Fält

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Av föreningen vald revisor
Bo Franzén

.....
Av HSB Riksförbund förordnad revisor
William Lindström, Borevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Musteriet i Stockholm för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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. Revisorenas 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 från BoRevision 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 Bostadsrättsförening Musteriet i Stockholm för räkenskapsåret 2022 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 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bo Franzén
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Musteriet i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANN-KATRIN PERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-02 kl. 18:45:22



MARTIN GROTH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-02 kl. 18:52:02



FREDRIC ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-02 kl. 20:22:02



ROBERT HOLST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-02 kl. 10:25:33



ULRIKA FÄLT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 11:22:24



KERSTIN AXELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-02 kl. 20:30:18



BO FRANZÉN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 12:55:01



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-10 kl. 12:05:17



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Musteriet i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BO FRANZÉN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 12:49:38



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-10 kl. 12:05:03



HSB – där möjligheterna bor