







Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening Mejseln i Stockholm

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Mejseln i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 713200-1137 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (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 1971. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-08-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skruven 8	1977-01-01	1977
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
5	lokaler (hyresrätt)	224
27	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 042
Totalt 32 objekt		**2 266**

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 2 rok, 6 st 3 rok, 4 st 4 rok, 1 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jan Andersson	Ordförande	2025-03-27	
Lena Lagerwall	Ordförande	2024-06-01	2025-03-26
Eva Attewall	Ledamot	2023-06-06	2025-03-26
Olof Almström	Ledamot	2025-03-27	
Maria Lohk-Blom	Ledamot	2024-01-10	
Kajsa Rehnman	Ledamot	2025-03-27	
Debora Polixa	Ledamot	2023-06-06	2025-03-26
Sofie Gustafsson	Ledamot	2025-03-27	2026-01-29
Patrik Billgert	Ledamot	2024-06-01	2025-03-26
Nina Nordmark	Ledamot	2024-06-01	2025-03-26
Ella Kaijser	Ledamot	2025-03-27	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ella Kaijser, Kajsa Rehnman och Jan Andersson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jan Andersson, Olof Almström, Kajsa Rehnman, Sofie Gustafsson, Maria Lohk-Blom och Ella Kaijser.

Revisorer har varit: Birgitta Falk med Carin Schwartz som suppleant, vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Carin Almström och Johan Skånberg, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-03-26. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året höjts med 2 % per 2025-01-01

Det är beslutat att årsavgiften höjs med 8 % per 2026-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering och har uppdaterats under 2025.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-08-16.

Under 2025 har styrelsen utöver tidigare planerad underhåll fokuserat sitt arbete kring:

- renovering av torkrumlare i vår tvättstuga
- installation av ett nytt ventilationsrör med fläkt från tvättstugan med utsläpp på taket
- målning och kittning av fönsterramars yttersidor
- genomförd en förtida stamspolning bl.a. pga tidigare stopp i en av stammarna
- felsökning av läckage på värmeslingorna ut från expensionskärlet
- nyinflyttad medlem fått föreningens erbjuda wifi installerad i lägenheten
- engagemang vid medlems vindsutbyggnad som blivit klar och godkänd. Tillträdesdagen för den utbyggda lägenheten är 2026-01-01. Den avtalade inbetalning för detta som erhölls under 2024 fortsätter att redovisas som övriga kortfristig skuld i år och kommer att regleras dvs föras över till eget kapital 2026. Uppdatering av nya andelstal/avgifter pga utbyggnaden av medlems lägenhet kommer att gälla fr.o.m. 2026-01-01.
- framtagning av nytt avtal för annan medlems vindsutbyggnad enl stämmobeslut 220330. Den tidigare avtalade inbetalningen som erhölls under 2024 återbetalades under 2025 eftersom tidigare avtal sades upp då bygglov ej beviljades. Föreningen erhöll ny inbetalning i januari 2026 i enlighet med det nya avtalet.

Tidigare genomfört underhåll:
Under 2024:

- Genomfört byggnation samt flytt av vindsförråd till källare. (Dispositionen av dessa förråd följer beslut som togs på årstämma 220615).
- Genomfört försäljningen av råvindsyta för 1,1 miljon kr vardera till två av föreningens medlemmar. (Pris framförhandlat enligt beslut taget på extrastämma 220330, det ekonomiska utfallet ska vara likvärdigt med att förädla och upplåta ytan som separata lägenheter). Upplåtelserna av råvinden är villkorat till bygglov och projektidén.
- Anlitat arborister att beskära samt fälla träd för luftigare innergård.
- Renoverat hissar på Pålsundsgatan 8 och Högalidsgatan 46B.
- Renovering av en av tvättmaskinerna i vår tvättstuga.
- Tillsammans med Nabo uppdaterat fastighetens underhållsplan.
- Upphandlat målning och kittning av fönster. (Styrelsen accepterade offert från den firma, Per Lagerwall Måleri, som utförde samma arbete åt föreningen 2015/2016. En närstående till styrelsemedlem är verksam i firman och deltog ej iupphandling samt beslut).

Under 2023:

- Installation av nytt elektroniskt passersystem med porttelefon.
- Upphandlat och kontrakterat NABO som ny teknisk fastighetsförvaltare för föreningen.
- Förberedande arbete inför försäljning av råvindsytor till medlemmar för konvertering till bostadsändamål.
- Upphandling och kontrakterat JW Plåt för löpande taksnöröjning och istappssanering.
- Uppfört en ny långsiktig underhållsplan för fastigheten

Under 2022:

- Konvertering av förrådsytor på vindarna till lägenhetsyta

- Förbättring av husets brandskydd
- Tecknande av gruppanslutning för bredband
- Upphandling av nytt passersystem för husets alla dörrar
- Besiktning och förbättring av värmekablar i stuprör
- OVK besiktning

Årtal	Åtgärd
2015/2016	Målning och kittning av fönster
2015/2016	Dränering av innergården
2016/2017	Investering i nytt värmesystem
2016/2018	Renovering och uppgradering av säkerhetssystem på taket
2018	Rutinmässig stamspolning
2019	Uppgraderat samtliga dörrar till säkerhetsdörrar
2021	Relining
2022	OVK
2023	Installation av nytt passersystem

Pågående eller framtida underhåll
Inga större åtgärder inom närmsta åren.

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 44 och under året har det tillkommit 7 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 45.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	186	130	118	102	246
Skuldsättning, kr/kvm	2 684	2 200	2 321	2 352	2 378
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 979	2 438	2 583	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	273	276	259	234	225
Årsavgifter, kr/kvm	692	668	624	612	612
Årsavgifter/totala intäkter, %	66	66	65	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	938	912	866	869	817
Nettoomsättning, tkr	2 111	2 083	1 886	1 809	1 801
Resultat efter finansiella poster, tkr	-192	-137	-40	-189	337
Soliditet, %	29	30	38	38	40

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningar som påverkar inte föreningens likviditet.
Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 186 kr/m2.
För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning med 8% per 2026-01-01.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	2 979 100	0	0	2 979 100
Underhållsfond, kr	2 463 111	0	176 666	2 639 777
S:a bundet eget kapital, kr	**5 442 211**	**0**	**176 666**	**5 618 877**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 933 777	-137 498	-176 666	-2 247 941
Årets resultat, kr	-137 498	137 498	-192 431	-192 431
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-2 071 275**	**0**	**-369 097**	**-2 440 372**
S:a eget kapital, kr	**3 370 936**	**0**	**-192 431**	**3 178 505**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 430 000 kr samt ianspråktagande skett med 253 334 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	-2 071 275
Årets resultat, kr	-192 431
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-2 263 706**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservation till underhållsfond, kr	-430 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	253 334
Balanseras i ny räkning, kr	**-2 440 372**

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	2 111 001	2 083 477
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 929	11 076
Summa Rörelseintäkter		**2 124 930**	**2 094 553**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 567 105	-1 542 160
Övriga externa kostnader	Not 5	-168 511	-128 554
Personalkostnader	Not 6	-73 396	-74 291
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-359 938	-286 708
Övriga rörelsekostnader(förlust vid utrangering)		0	-39 894
Summa Rörelsekostnader		**-2 168 950**	**-2 071 606**
Rörelseresultat		**-44 020**	**22 947**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	790	523
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-149 201	-160 968
Summa Finansiella poster		**-148 411**	**-160 445**
Resultat efter finansiella poster		**-192 431**	**-137 498**
Resultat före skatt		**-192 431**	**-137 498**
Årets resultat		**-192 431**	**-137 498**

Dokument-ID 092221155557570183323 Signerat JA, OA, ML, EK, KR, BF, LZ

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	9 746 914	9 590 601
Summa Materiella anläggningstillgångar		**9 746 914**	**9 590 601**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**9 747 414**	**9 591 101**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		16	10 095
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 021 771	1 510 886
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	120 992	120 371
Summa Kortfristiga fordringar		**1 142 779**	**1 641 352**
Summa Omsättningstillgångar		**1 142 779**	**1 641 352**
Summa Tillgångar		**10 890 193**	**11 232 454**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 979 100	2 979 100
Fond för yttre underhåll		2 639 777	2 463 111
Summa Bundet eget kapital		**5 618 877**	**5 442 211**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 247 941	-1 933 777
Årets resultat		-192 431	-137 498
Summa Ansamlad förlust		**-2 440 372**	**-2 071 275**
Summa Eget kapital		**3 178 505**	**3 370 936**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	2 272 361	0
Summa Långfristiga skulder		**2 272 361**	**0**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	3 809 974	5 050 747
Leverantörsskulder		130 682	171 325
Skatteskulder		5 150	14 437
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	1 143 790	2 250 061
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	349 730	374 947
Summa Kortfristiga skulder		**5 439 327**	**7 861 518**
Summa Skulder		**7 711 688**	**7 861 518**
Summa Eget kapital och skulder		**10 890 193**	**11 232 454**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-44 020	22 947
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	359 938	326 602
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**359 938**	**326 602**
Erhållen ränta	790	523
Erlagd ränta	-149 614	-160 968
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**167 094**	**189 104**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	9 635	-41 982
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1 181 005	2 241 147
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-1 171 370**	**2 199 165**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-1 004 276**	**2 388 269**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-516 250	-1 461 722
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-516 250**	**-1 461 722**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	1 031 588	-68 412
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**1 031 588**	**-68 412**
Årets kassaflöde	**-488 938**	**858 135**
Likvida medel vid årets början	**1 510 618**	**652 484**
Likvida medel vid årets slut	**1 021 680**	**1 510 618**

Dokument-ID 092221155557570183323 Signerat JA, OA, ML, EK, KR, BF, LZ

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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 möte 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
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 412 712	1 385 004
	Hyror lokaler	606 804	611 088
	Hyror förbrukningsbaserad	3 672	3 672
	Övriga primära intäkter	87 813	83 713
	Summa Bruttoomsättning	**2 111 001**	**2 083 477**
	Summa Nettoomsättning	**2 111 001**	**2 083 477**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	0	11 076
	Övriga sekundära intäkter	13 929	0
	Summa Övriga rörelseintäkter	**13 929**	**11 076**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-263 178	-253 623
	Snö och halk-bekämpning	-12 500	-48 375
	Reparationer	-133 716	-176 371
	Planerat underhåll	-253 334	-110 344
	Försäkringsskador	-8 494	-45 017
	El	-75 815	-71 298
	Uppvärmning	-450 887	-455 869
	Vatten	-91 236	-106 828
	Sophämtning	-44 668	-54 033
	Fastighetsförsäkring	-63 424	-58 088
	Kabel-TV och bredband	-57 514	-54 174
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-112 341	-108 140
	Summa Driftskostnader	**-1 567 105**	**-1 542 160**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-7 669	-2 841
	Administrationskostnader	-56 111	-40 420
	Extern revision	-18 000	-14 000
	Konsultkostnader	-64 969	-9 844
	Medlemsavgifter	-16 290	-16 290
	Föreningsverksamhet	-3 516	-19 409
	Övriga förvaltningskostnader	-1 956	-25 751
	Summa Övriga externa kostnader	**-168 511**	**-128 554**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Övriga arvoden	-57 300	-57 300
	Sociala avgifter	-16 096	-16 991
	Summa Personalkostnader	**-73 396**	**-74 291**

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	632	858
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	159	-335
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**790**	**523**

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-149 201	-160 621
	Övriga räntekostnader	0	-347
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-149 201**	**-160 968**

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 841 957	11 573 920
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 600 000	1 600 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	437 500	437 500
	Årets investeringar	516 250	1 461 722
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-193 685
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**15 395 707**	**14 879 457**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-5 288 856	-5 155 939
	Årets avskrivningar	-359 938	-286 708
	Återförda avskrivningar	0	153 791
	Omklassificeringar	0	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-5 648 793**	**-5 288 856**
	Utgående redovisat värde	**9 746 914**	**9 590 601**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	35 000 000	29 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 279 000	3 078 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	59 000 000	61 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 335 000	3 335 000
Summa	**100 614 000**	**96 413 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	0	7 393 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**0**	**7 393 000**

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	1 021 680	1 510 618
	Övriga fordringar	91	268
	Summa Övriga fordringar	**1 021 771**	**1 510 886**

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	120 992	120 371
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**120 992**	**120 371**

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	3,28%	2029-12-01	812 361	46 540
Stadshypotek AB	2,65%	2026-09-01	1 100 000	0
Stadshypotek AB	3,09%	2027-03-30	700 000	0
Stadshypotek AB	2,7%	2026-03-05	264 964	2 848
Stadshypotek AB	2,7%	2026-03-03	1 375 736	0
Stadshypotek AB	2,71%	2026-10-28	1 069 274	11 024
Stadshypotek AB	3,52%	2030-12-30	760 000	8 000
			6 082 335	**68 412**

Långfristig del	2 217 821
Nästa års amortering av långfristig skuld	54 540
Lån som ska konverteras inom ett år	3 809 974
Kortfristig del	3 864 514
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	68 412
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	273 648
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,92%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	3,28%	2029-12-01	812 361	46 540
Stadshypotek AB	2,65%	2026-09-01	1 100 000	0
Stadshypotek AB	3,09%	2027-03-30	700 000	0
Stadshypotek AB	2,7%	2026-03-05	264 964	2 848
Stadshypotek AB	2,7%	2026-03-03	1 375 736	0
Stadshypotek AB	2,71%	2026-10-28	1 069 274	11 024
Stadshypotek AB	3,52%	2030-12-30	760 000	8 000
			6 082 335	**68 412**

Nästa års amortering av långfristig skuld	54 540
Lån som ska konverteras inom ett år	3 809 974
Kortfristig del	3 864 514

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder		
Inre fond	29 970	29 970
Övriga kortfristiga skulder	1 113 820	2 220 091
Summa Övriga skulder	**1 143 790**	**2 250 061**

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	183 426	164 569
Upplupna räntekostnader	16 421	16 834
Övriga upplupna kostnader	149 883	193 544
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**349 730**	**374 947**

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum 2026-02-11 som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Mejseln i Stockholm

Org.nr 713200-1137

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Bostadsrättsförening Mejseln 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:s Bostadsrättsförening Mejseln 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 Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag 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. Mina 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 mina 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 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 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.

Dokument-ID 09222115557570714086 Signerat BF, LZ

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:s Bostadsrättsförening Mejseln 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 Revisorns 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.

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 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

Birgitta Falk
Förtroendevald revisor

Dokument-ID 09222115557570714086 Signerat BF, LZ

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Mejseln i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557570183323***

Jan Andersson
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-02-17 kl. 12:43:17

Olof Almström
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-19 kl. 16:57:44

Maria Lohk-Blom
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-18 kl. 20:57:10

Ella Kaijser
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 12:51:30

Kajsa Rehnman
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-18 kl. 12:44:17

Birgitta Falk
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 19:14:19

Lena Zozulyak
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 13:31:38

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Mejseln i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557570714086***

Birgitta Falk
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 18:52:51

Lena Zozulyak
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 13:29:35

Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.