



## ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Mejsgarn i Haninge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Mejsgarn i Haninge med säte i HANINGE org.nr. 712400-0642 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 bildades 1963. Fastigheten Kalvsvik 11:15 förvärvades 1968-01-01. Fastigheten Kalvsvik 11:8 förvärvades 1968-01-01. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-04.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Haninge kommun.

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Haninge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kalvsvik 11:15	1968-01-01	1968
Kalvsvik 11:8	1968-01-01	1968

### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Styrelseansvarsförsäkring genom Volante Underwriting Sweden AB. 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 <sup>2</sup>
258	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	19643
23	Förråd	98
296	p-platser och garageplatser	0
<b>Totalt 577 objekt</b>		<b>19741</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 1 rok, 86 st 2 rok, 98 st 3 rok, 63 st 4 rok.



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.
Gunnar Essing	Ordförande	2008-07-15
Bjarne Fröberg	Ledamot	2012-05-07
Conny Bokvist	Ledamot	2018-06-26
Gudrun Evy Agne Thelander	Ledamot	2019-05-21
Tuire Anita Mäenpää	Ledamot	2013-05-16
Börje Johansson	Ledamot	2022-05-17

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Gunnar Essing, Tuire Mäenpää och Gudrun Thelander.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Bjarne Fröberg, Gunnar Essing, Gudrun Thelander, Tuire Mäenpää.  
Teckning sker två i förening.

Revisorer har varit Kaisu Timlin vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit Mariann Johansson, Anita Johansson och Kurt Mossberg, vald vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-17. På stämman deltog 43 medlemmar, varav 11 med fullmakt.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Från och med 2022-01-01 höjdes årsavgifterna med 1 %.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-05-11.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Ändamål
2022	Renovering av tvättstugorna
2021	Byte av undercentral
2017	Takomläggning
2016	Renovering av markytor, nya lekplatser
2014	Underhåll av balkonger på hus D
2013	Underhåll av balkonger på hus A-C
2010-2013	Byte av samtliga hiss
1986	Byte av fönster

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

Årtal	Ändamål
2023	OVK
2023	Byte av elektroniskt låssystem
2023	Installation av laddstolpar

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 22 bostadsrätter överlåts. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 330 och under året har det tillkommit 26 och avgått 26 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 330.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	247	259	227	283	190
Skuldsättning, kr/kvm	1 642	1 723	1 803	1 880	1 960
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	3
Energikostnad, kr/kvm	269	251	264	240	279
Driftskostnad, kr/kvm	589	557	578	505	611
Årsavgifter, kr/kvm	784	776	761	761	761
Totala intäkter, kr/kvm	857	840	831	819	837
Nettoomsättning, tkr	17 784	17 666	17 165	17 289	17 328
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 721	2 743	2 208	2 440	1 551
Soliditet, %	42	38	35	31	27

### 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
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	4 057 582	0	0	4 057 582
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	2 577 460	0	0	2 577 460
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 893 965	0	475 357	5 369 322
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>11 529 007</b>	<b>0</b>	<b>475 357</b>	<b>12 004 364</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	9 751 948	2 742 768	-475 357	12 019 358
Årets resultat, kr	2 742 768	-2 742 768	2 721 258	2 721 258
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>12 494 716</b>	<b>0</b>	<b>2 245 901</b>	<b>14 740 616</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>24 023 723</b>	<b>0</b>	<b>2 721 258</b>	<b>26 744 980</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 215 000 kr samt ianspråktagande skett med 739 643 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	12 494 715
Årets resultat, kr	2 721 258
Reservation till underhållsfond, kr	-1 215 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	739 643
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>14 740 616</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>14 740 616</b>

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	17 784 211	17 665 965
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-11 722 920	-11 237 307
Övriga externa kostnader	Not 3	-356 068	-433 899
Planerat underhåll		-739 643	-1 008 977
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-430 969	-412 406
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 426 328	-1 365 300
Summa rörelsekostnader		-14 675 927	-14 457 889
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 108 284</b>	<b>3 208 077</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	13 606	15 418
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-400 632	-480 727
Summa finansiella poster		-387 026	-465 309
<b>Årets resultat</b>		<b>2 721 258</b>	<b>2 742 768</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	56 716 240	54 770 621
Inventarier och maskiner	Not 8	19 009	24 428
Pågående nyanläggningar	Not 9	748 125	0
		<u>57 483 374</u>	<u>54 795 049</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>57 483 874</u>	<u>54 795 549</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		9 631	3 753
Avräkningskonto HSB Stockholm		4 156 703	3 835 917
Övriga fordringar	Not 11	2 588	2 509
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	985 014	842 641
		<u>5 153 937</u>	<u>4 684 820</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	1 500 000	3 000 000
Kassa och bank	Not 14	15 385	8 147
Summa omsättningstillgångar		<u>6 669 322</u>	<u>7 692 967</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>64 153 196</u></b>	<b><u>62 488 516</u></b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	4 057 582	4 057 582
Upplåtelseavgifter	2 577 460	2 577 460
Yttre underhållsfond	<u>5 369 322</u>	<u>4 893 965</u>
	12 004 364	11 529 007
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	12 019 358	9 751 948
Årets resultat	<u>2 721 258</u>	<u>2 742 768</u>
	14 740 616	12 494 715
Summa eget kapital	<u>26 744 981</u>	<u>24 023 722</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 <u>17 004 467</u>	<u>27 925 516</u>
	17 004 467	27 925 516
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 15 434 045	6 108 036
Leverantörsskulder	981 443	873 658
Skatteskulder	19 098	82 446
Fond för inre underhåll	611 300	901 088
Övriga skulder	Not 17 41 580	75 841
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 <u>3 316 283</u>	<u>2 498 208</u>
	20 403 749	10 539 278
Summa skulder	37 408 216	38 464 794
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>64 153 196</u></b>	<b><u>62 488 516</u></b>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	2 721 258	2 742 768
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 426 328	1 365 300
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 147 586	4 108 068
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-148 331	85 244
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	538 462	242 240
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 537 717	4 435 552
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-4 114 653	-1 748 858
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-27 094
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-4 114 653	-1 775 952
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 595 040	-1 595 040
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 595 040	-1 595 040
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 171 976</b>	<b>1 064 560</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>6 844 065</b>	<b>5 779 505</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 672 089</b>	<b>6 844 065</b>

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

**Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

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**

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,5% av anskaffningsvärdet.

**Avskrivning inventarier och maskiner**

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

**Klassificering av skulder till kreditinstitut**

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

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

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition 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 23 514 375 kr.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	15 399 012	15 242 652
Individuell mätning el	710 506	790 531
Hyror	990 918	990 231
Bredband	270 900	340 560
Övriga intäkter	449 683	418 506
Bruttoomsättning	<u>17 821 019</u>	<u>17 782 480</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-36 770	-44 817
Hyresförluster	-38	-1 748
Avsatt till inre fond	0	-69 950
	<b><u>17 784 211</u></b>	<b><u>17 665 965</u></b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 159 554	1 114 903
Reparationer	1 583 311	1 103 101
El	1 493 762	1 425 668
Uppvärmning	3 392 336	3 435 462
Vatten	1 310 018	1 181 808
Sophämtning	487 108	533 213
Fastighetsförsäkring	317 950	392 615
Kabel-TV och bredband	584 219	711 474
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	448 133	437 311
Förvaltningsarvoden	946 527	901 752
	<b><u>11 722 920</u></b>	<b><u>11 237 307</u></b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	107 984	80 732
Förbrukningsinventarier och varuinköp	16 243	42 708
Administrationskostnader	125 511	185 624
Extern revision	25 000	23 800
Konsultkostnader	6 250	19 500
Medlemsavgifter	75 080	81 535
	<b><u>356 068</u></b>	<b><u>433 899</u></b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	284 000	272 800
Revisionsarvode	13 900	9 100
Övriga arvoden	14 660	5 540
Löner och övriga ersättningar	39 266	40 428
Sociala avgifter	66 012	81 008
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
Övriga personalkostnader	12 931	3 330
	<b><u>430 969</u></b>	<b><u>412 406</u></b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 916	1 687
Ränteintäkter HSB bunden placering	9 769	12 396
Övriga ränteintäkter	1 921	1 335
	<b><u>13 606</u></b>	<b><u>15 418</u></b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	399 920	480 407
Övriga räntekostnader	712	320
	<b><u>400 632</u></b>	<b><u>480 727</u></b>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	89 485 846	88 236 988
Anskaffningsvärde mark	2 205 340	2 205 340
Årets försäljning/utrangeringar	0	-500 000
Årets investeringar	3 366 528	1 748 858
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>95 057 714</b>	<b>91 691 186</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-36 920 565	-36 057 931
Årets avskrivningar	-1 420 909	-1 362 634
Årets försäljning/utrangeringar	0	500 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-38 341 474</b>	<b>-36 920 565</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>56 716 240</b>	<b>54 770 621</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	170 000 000	135 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 510 000	2 323 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	63 000 000	49 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 298 000	3 542 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>238 808 000</b>	<b>189 865 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 386 249	1 359 155
Årets investeringar	0	27 094
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 386 249</b>	<b>1 386 249</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-1 361 821	-1 359 155
Årets avskrivningar	-5 419	-2 666
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 367 240</b>	<b>-1 361 821</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>19 009</b>	<b>24 428</b>
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Årets investeringar	748 125	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>748 125</b>	<b>0</b>
<b>Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	2 588	2 509
	<b>2 588</b>	<b>2 509</b>

Noter		2022-12-31	2021-12-31				
<b>Not 12</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>						
	Förutbetalda kostnader	837 665	819 532				
	Upplupna intäkter	147 349	23 109				
		<b>985 014</b>	<b>842 641</b>				
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.						
<b>Not 13</b>	<b>Kortfristiga placeringar</b>						
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	1 500 000				
	Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	1 500 000	1 500 000				
		<b>1 500 000</b>	<b>3 000 000</b>				
<b>Not 14</b>	<b>Kassa och bank</b>						
	Handkassa	15 385	8 147				
		<b>15 385</b>	<b>8 147</b>				
<b>Not 15</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
	Nordea	39788959857	0,90%	2025-03-19	14 175 652	420 000	
	Nordea	39788969437	0,90%	2025-02-19	3 608 815	360 000	
	SBAB	22622501	0,50%	2023-12-11	4 512 996	500 000	
	Stadshypotek AB	824262	2,02%	2023-03-01	1 180 188	36 600	
	Stadshypotek AB	824263	2,02%	2023-03-01	1 446 235	44 840	
	Stadshypotek AB	824264	2,02%	2023-03-01	1 082 458	33 600	
	Stadshypotek AB	826461	2,02%	2023-03-01	6 432 168	200 000	
					32 438 512	1 595 040	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					24 463 312	
	<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>					<b>17 004 467</b>	
	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.						
	<b>Ställda säkerheter</b>						
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					49 600 000	49 600 000
<b>Not 16</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>						
	Kortfristig del av långfristig skuld				15 434 045	6 108 036	
					<b>15 434 045</b>	<b>6 108 036</b>	
<b>Not 17</b>	<b>Övriga skulder</b>						
	Momsskuld				40 918	69 481	
	Källskatt				662	6 360	
					<b>41 580</b>	<b>75 841</b>	

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 18</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	
Upplupna räntekostnader	25 257	26 297
Förutbetalda hyror och avgifter	1 409 964	1 445 144
Övriga upplupna kostnader	1 881 062	1 026 767
	<b>3 316 283</b>	<b>2 498 208</b>

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

#### Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

#### Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Bjarne Fröberg

Conny Bokvist

Gudrun Evy Agne Thelander

Gunnar Essing

Tuire Anita Mäenpää

Börje Johansson

#### Vår revisionsberättelse är elektroniskt signerad av

Kaisu Timlin  
Av föreningen vald revisor

Joakim Häll  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Mejsgarn i Haninge, org.nr. 712400-0642

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mejsgarn i Haninge 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Mejsgård i Haninge 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse 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

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kaisu Timlin  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

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

**GUNNAR ESSING**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 13:09:29



**GUDRUN EVY AGNE THELANDER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 14:44:03



**CONNY BOKVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 19:54:37



**TUIRE ANITA MÄENPÄÄ**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 19:38:18



**BJARNE FRÖBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 21:38:09



**BÖRJE JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 13:23:14



**KAISU TIMLIN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 19:40:04



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 14:58:24



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

**KAISU TIMLIN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 19:37:14



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 14:59:20



# 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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.