



## ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-04.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Haninge kommun:

| Fastighet      | Förvävsdatum | 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. 2024-12-31.

| Antal                    | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 258                      | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 19643                    |
| 1                        | lokaler (hyresrätt)                   | 45                       |
| 212                      | p-platser                             | 0                        |
| 84                       | garageplatser                         | 0                        |
| 22                       | förråd                                | 53                       |
| <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 |
| Börje Johansson  | Ledamot    | 2023-03-20 |
| Conny Bokvist    | Ledamot    | 2018-06-26 |
| Gudrun Thelander | Ledamot    | 2019-05-21 |
| Tuire Mäenpää    | Ledamot    | 2013-05-16 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Bjarne Fröberg och Börje Johansson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bjarne Fröberg, Gunnar Essing, Gudrun Thelander och Tuire Mäenpää.

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

Valberedning har varit: Marianne Johansson (sammankallande) samt Anita Johansson och Kurt Mossberg, vald vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-17. På stämman deltog 32 röstberättigade medlemmar, varav 15 via fullmakt.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften höjdes 2% 2023-01-01.

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

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2023-04-17.

Avgiften höjs 3% 2024-01-01.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal     | Ändamål                                     |
|-----------|---|
| 2023      | Installation av laddstolpar                 |
| 2023      | Ny gymlokal                                 |
| 2022      | Renovering av tvättstugorna                 |
| 2021      | Byte av undercentral                        |
| 2021      | Byte till LED-belysning i belysningsstolpar |
| 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 hissar                     |
| 1986      | Byte av fönster                             |

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

| Årtal   | Ändamål   |
|---------|---|
| 2024-25 | Byte till LED-belysning i källargångar och trapphus |
| 2024    | Basturenovering                                     |

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 330 och under året har det tillkommit 16 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 333.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|  | 2023   | 2022   | 2021   | 2020   | 2019   |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm                       | 264    | 247    | 259    | 227    | 283    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 1 477  | 1 642  | 1 723  | 1 803  | 1 880  |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 1 480  | 0      | 0      | 0      | 0      |
| Räntekänslighet, %                     | 2      | 2      | 2      | 2      | 2      |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 316    | 269    | 251    | 264    | 240    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 800    | 784    | 776    | 761    | 761    |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 85     | 0      | 0      | 0      | 0      |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 936    | 857    | 840    | 831    | 819    |
| Nettoomsättning, tkr                   | 17 871 | 17 784 | 17 666 | 17 165 | 17 289 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 2 968  | 2 721  | 2 743  | 2 208  | 2 440  |
| Soliditet, %                           | 47     | 42     | 38     | 35     | 31     |

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

Nya nyckeltal för 2023; Skuldsättning/bostadsrättsyta samt Årsavgifter/totala intäkter, saknar jämförelsetal för tidigare år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |   |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 4 057 582                  | 0   | 0                         | 4 057 582                  |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 2 577 460                  | 0   | 0                         | 2 577 460                  |
| Underhållsfond, kr                    | 5 369 322                  | 0   | 620 931                   | 5 990 253                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>12 004 364</b>          | <b>0</b>  | <b>620 931</b>            | <b>12 625 295</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |   |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 12 019 358                 | 2 721 258   | -620 931                  | 14 119 685                 |
| Årets resultat, kr                    | 2 721 258                  | -2 721 258  | 2 967 595                 | 2 967 595                  |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>14 740 616</b>          | <b>0</b>  | <b>2 346 664</b>          | <b>17 087 280</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>26 744 980</b>          | <b>0</b>  | <b>2 967 595</b>          | <b>29 712 575</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 211 000 kr samt ianspråktagande skett med 590 069 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 | 14 740 616        |
| Årets resultat, kr                                  | 2 967 595         |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -1 211 000        |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 590 069           |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>17 087 280</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>17 087 280</b> |

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

# RESULTATRÄKNING

|   |       | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>  |       |                          |                          |
| Nettoomsättning   | Not 2 | 17 870 618               | 17 598 612               |
| Övriga rörelseintäkter  | Not 3 | 562 149                  | 185 598                  |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>  |       | <b>18 432 767</b>        | <b>17 784 211</b>        |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |       |                          |                          |
| Driftskostnader   | Not 4 | -12 553 967              | -12 507 242              |
| Övriga externa kostnader  | Not 5 | -352 592                 | -311 389                 |
| Personalkostnader   | Not 6 | -412 669                 | -430 969                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |       | -1 632 087               | -1 426 328               |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>   |       | <b>-14 951 315</b>       | <b>-14 675 927</b>       |
| <b>Rörelseresultat</b>  |       | <b>3 481 452</b>         | <b>3 108 284</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 7 | 36 563                   | 13 606                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 8 | -550 421                 | -400 632                 |
| <b>Summa Finansiella poster</b>   |       | <b>-513 858</b>          | <b>-387 026</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>2 967 595</b>         | <b>2 721 258</b>         |
| <b>Resultat före skatt</b>  |       | <b>2 967 595</b>         | <b>2 721 258</b>         |
| <b>Årets resultat</b>   |       | <b>2 967 595</b>         | <b>2 721 258</b>         |

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

|  |        |                   |                   |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark                                       | Not 9  | 56 915 528        | 56 716 240        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar                 |        | 13 590            | 19 009            |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 10 | 0                 | 748 125           |
| <b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>            |        | <b>56 929 119</b> | <b>57 483 374</b> |

#### Finansiella anläggningstillgångar

|  |  |            |            |
|--|--|------------|------------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         |  | 500        | 500        |
| <b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b> |  | <b>500</b> | <b>500</b> |

### Summa Anläggningstillgångar

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>56 929 619</b> | <b>57 483 874</b> |
|--|-------------------|-------------------|

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

|  |        |                  |                  |
|--|--------|------------------|------------------|
| Kundfordringar                               |        | 66 924           | 9 631            |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 11 | 3 742 310        | 4 159 292        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 602 676          | 985 014          |
| <b>Summa Kortfristiga fordringar</b>         |        | <b>4 411 910</b> | <b>5 153 937</b> |

#### Kortfristiga placeringar

|                                       |  |                  |                  |
|---------------------------------------|--|------------------|------------------|
| Övriga kortfristiga placeringar       |  | 1 500 000        | 1 500 000        |
| <b>Summa Kortfristiga placeringar</b> |  | <b>1 500 000</b> | <b>1 500 000</b> |

#### Kassa och bank

|                             |  |               |               |
|-----------------------------|--|---------------|---------------|
| Kassa och bank              |  | 13 542        | 15 385        |
| <b>Summa Kassa och bank</b> |  | <b>13 542</b> | <b>15 385</b> |

### Summa Omsättningstillgångar

|  |                  |                  |
|--|------------------|------------------|
|  | <b>5 925 452</b> | <b>6 669 322</b> |
|--|------------------|------------------|

### Summa Tillgångar

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>62 855 071</b> | <b>64 153 196</b> |
|--|-------------------|-------------------|



**BALANSRÄKNING**

2023-12-31

2022-12-31

**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

|                                  |                   |                   |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser                  | 6 635 042         | 6 635 042         |
| Fond för yttre underhåll         | 5 990 253         | 5 369 322         |
| <b>Summa Bundet eget kapital</b> | <b>12 625 295</b> | <b>12 004 364</b> |

*Fritt eget kapital*

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Balanserat resultat             | 14 119 685        | 12 019 358        |
| Årets resultat                  | 2 967 595         | 2 721 258         |
| <b>Summa Fritt eget kapital</b> | <b>17 087 280</b> | <b>14 740 616</b> |

**Summa Eget kapital****29 712 575**      **26 744 980****Skulder***Långfristiga skulder*

|   |        |                   |                   |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 13 | 19 904 588        | 17 004 467        |
| <b>Summa Långfristiga skulder</b>               |        | <b>19 904 588</b> | <b>17 004 467</b> |

*Kortfristiga skulder*

|   |        |                   |                   |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 14 | 9 175 164         | 15 434 045        |
| Leverantörsskulder                              |        | 897 612           | 981 443           |
| Skatteskulder                                   | Not 15 | 37 150            | 19 098            |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 16 | 541 661           | 678 618           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 17 | 2 586 321         | 3 290 545         |
| <b>Summa Kortfristiga skulder</b>               |        | <b>13 237 908</b> | <b>20 403 749</b> |

**Summa Skulder****33 142 496**      **37 408 216****Summa Eget kapital och skulder****62 855 071**      **64 153 196**

# KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01  
2023-12-31

2022-01-01  
2022-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 3 481 452 3 108 284

### Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 632 087 1 426 328

### Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

**1 632 087 1 426 328**

Erhållen ränta 19 188 13 606

Erlagd ränta -550 802 -401 672

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

**4 581 925 4 146 546**

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -445 534 -148 331

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -906 579 539 502

### Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

**-1 352 113 391 171**

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

**3 229 812 4 537 717**

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -1 077 831 -4 114 653

## Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

**-1 077 831 -4 114 653**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -3 358 760 -1 595 040

## Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

**-3 358 760 -1 595 040**

## Årets kassaflöde

**-1 206 779 -1 171 976**

Likvida medel vid årets början **5 672 089 6 844 065**

Likvida medel vid årets slut **4 465 309 5 672 089**

**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.

**Beskattnings**

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 | 23 514 375 kr |
| 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.

| Not 2 | Nettoomsättning                         | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-------|---|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                 |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 15 707 304               | 15 399 012               |
|       | Hyror lokaler                           | 35 802                   | 35 935                   |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser      | 921 554                  | 923 788                  |
|       | IMD EI                                  | 857 602                  | 875 703                  |
|       | Bredband                                | 247 680                  | 270 900                  |
|       | Hyror övrigt                            | 19 178                   | 18 045                   |
|       | Övriga primära intäkter                 | 133 408                  | 112 037                  |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>           | <b>17 922 528</b>        | <b>17 635 420</b>        |
|       | Avgiftsbortfall                         | -46 520                  | -29 513                  |
|       | Hysesbortfall                           | -5 390                   | -7 295                   |
|       | <i>Summa</i>                            | <b>-51 910</b>           | <b>-36 808</b>           |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>            | <b>17 870 618</b>        | <b>17 598 612</b>        |

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter              | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>       |                          |                          |
|       | Försäkringsersättningar             | 0                        | 171 436                  |
|       | Övriga sekundära intäkter           | 562 149                  | 14 162                   |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i> | <b>562 149</b>           | <b>185 598</b>           |

I övriga sekundära intäkter ingår statligt elstöd om 549 503 kr

| Not 4 | Driftskostnader                                 | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-------|---|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -1 166 330               | -1 126 471               |
|       | Snö och halk-bekämpning                         | -23 458                  | -33 083                  |
|       | Reparationer                                    | -1 320 606               | -1 311 055               |
|       | Planerat underhåll                              | -590 069                 | -739 643                 |
|       | Försäkringsskador                               | -187 976                 | -272 256                 |
|       | EI  | -1 306 116               | -1 493 762               |
|       | Uppvärmning                                     | -3 516 907               | -3 392 336               |
|       | Vatten  | -1 398 651               | -1 310 018               |
|       | Sophämtning                                     | -690 923                 | -487 108                 |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -352 407                 | -317 950                 |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -651 234                 | -584 219                 |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift            | -468 042                 | -448 133                 |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -834 749                 | -883 222                 |
|       | Övriga driftkostnader                           | -46 500                  | -107 984                 |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-12 553 967</b>       | <b>-12 507 242</b>       |

| Not 5 | Övriga externa kostnader                                      | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-------|---|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                               |                          |                          |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp                         | -23 594                  | -16 243                  |
|       | Administrationskostnader                                      | -33 544                  | -58 754                  |
|       | Extern revision   | -26 250                  | -25 000                  |
|       | Medlemsavgifter   | -75 080                  | -75 080                  |
|       | Föreningsverksamhet   | -42 166                  | -42 846                  |
|       | Övriga förvaltningskostnader                                  | -151 958                 | -93 466                  |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>                         | <b>-352 592</b>          | <b>-311 389</b>          |
| Not 6 | Personalkostnader   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|       | <i>Personalkostnader</i>                                      |                          |                          |
|       | Revisionsarvode   | -36 650                  | -13 900                  |
|       | Övriga arvoden  | -299 000                 | -307 726                 |
|       | Löner och övriga ersättningar                                 | 0                        | -30 200                  |
|       | Sociala avgifter  | -56 012                  | -66 212                  |
|       | Övriga personalkostnader                                      | -21 007                  | -12 931                  |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                | <b>-412 669</b>          | <b>-430 969</b>          |
| Not 7 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter              | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>       |                          |                          |
|       | Ränteintäkter avräkningskonto HSB                             | 1 741                    | 1 916                    |
|       | Ränteintäkter HSB bunden placering                            | 33 375                   | 9 769                    |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                      | 1 447                    | 1 921                    |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | <b>36 563</b>            | <b>13 606</b>            |
| Not 8 | Räntekostnader och liknande resultatposter                    | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|       | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>             |                          |                          |
|       | Räntekostnader lån till kreditinstitut                        | -549 652                 | -399 920                 |
|       | Övriga räntekostnader   | -769                     | -712                     |
|       | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>       | <b>-550 421</b>          | <b>-400 632</b>          |

| Not 9  | Byggnader och mark  | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|--------|---|--------------------|--------------------|
|        | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>                                |                    |                    |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                                  | 91 062 933         | 87 696 405         |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark                                       | 2 205 340          | 2 205 340          |
|        | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar                           | 1 789 441          | 1 789 441          |
|        | Årets investeringar   | 1 825 956          | 3 366 528          |
|        | <b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>                          | <b>96 883 670</b>  | <b>95 057 714</b>  |
|        | <i>Akkumulerade avskrivningar</i>                                     |                    |                    |
|        | Ingående avskrivningar  | -38 341 474        | -36 920 565        |
|        | Årets avskrivningar   | -1 626 668         | -1 420 909         |
|        | <b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>                               | <b>-39 968 141</b> | <b>-38 341 474</b> |
|        | <b>Utgående redovisat värde</b>                                       | <b>56 915 528</b>  | <b>56 716 240</b>  |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>   | <i>2023-12-31</i>  | <i>2022-12-31</i>  |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                                     | 170 000 000        | 170 000 000        |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                                      | 2 510 000          | 2 510 000          |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder  | 63 000 000         | 63 000 000         |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler   | 3 298 000          | 3 298 000          |
|        | <b>Summa</b>  | <b>238 808 000</b> | <b>238 808 000</b> |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>   | <i>2023-12-31</i>  | <i>2022-12-31</i>  |
|        | Fastighetsinteckning  | 49 600 000         | 49 600 000         |
|        | Varav i eget förvar   | 0                  | 0                  |
|        | <b>Summa</b>  | <b>49 600 000</b>  | <b>49 600 000</b>  |
| Not 10 | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar              | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|        | <i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>       |                    |                    |
|        | Ingående värde pågående nyanläggning                                  | 748 125            | 0                  |
|        | Årets investeringar   | 0                  | 748 125            |
|        | Omklassificering till byggnad   | -748 125           | 0                  |
|        | <b>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b> | <b>0</b>           | <b>748 125</b>     |
| Not 11 | Övriga kortfristiga fordringar  | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|        | <i>Övriga fordringar</i>  |                    |                    |
|        | Avräkningskonto HSB   | 2 951 767          | 4 156 704          |
|        | Övriga fordringar   | 790 543            | 2 588              |
|        | <b>Summa Övriga fordringar</b>  | <b>3 742 310</b>   | <b>4 159 292</b>   |
| Not 12 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                          | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|        | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>                   |                    |                    |
|        | Upplupna ränteintäkter  | 17 375             | 0                  |
|        | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                   | 585 301            | 985 014            |
|        | <b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>             | <b>602 676</b>     | <b>985 014</b>     |

**Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2023-12-31**

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>     | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Stadshypotek AB     | 4,73%            | 2024-03-01        | 6 382 168         | 0                           |
| Stadshypotek AB     | 4,41%            | 2025-03-01        | 1 171 038         | 0                           |
| Stadshypotek AB     | 4,41%            | 2025-03-01        | 1 435 025         | 0                           |
| Stadshypotek AB     | 4,41%            | 2025-03-01        | 1 074 058         | 0                           |
| Nordea              | 0,9%             | 2025-02-19        | 3 248 815         | 360 000                     |
| Nordea              | 0,9%             | 2025-03-19        | 13 755 652        | 420 000                     |
| SBAB                | 4,87%            | 2024-12-11        | 2 012 996         | 500 000                     |
|                     |                  |                   | <b>29 079 752</b> | <b>1 280 000</b>            |

|   |            |
|---|------------|
| Långfristig del   | 19 904 588 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 780 000    |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 8 395 164  |
| Kortfristig del   | 9 175 164  |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     | 1 280 000  |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              | 5 120 000  |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0          |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        | 2,46%      |
| Finns swap-avtal  | Nej        |

**Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2023-12-31**

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>     | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Stadshypotek AB     | 4,73%            | 2024-03-01        | 6 382 168         | 0                           |
| Stadshypotek AB     | 4,41%            | 2025-03-01        | 1 171 038         | 0                           |
| Stadshypotek AB     | 4,41%            | 2025-03-01        | 1 435 025         | 0                           |
| Stadshypotek AB     | 4,41%            | 2025-03-01        | 1 074 058         | 0                           |
| Nordea              | 0,9%             | 2025-02-19        | 3 248 815         | 360 000                     |
| Nordea              | 0,9%             | 2025-03-19        | 13 755 652        | 420 000                     |
| SBAB                | 4,87%            | 2024-12-11        | 2 012 996         | 500 000                     |
|                     |                  |                   | <b>29 079 752</b> | <b>1 280 000</b>            |

|   |           |
|---|-----------|
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 780 000   |
| Lån som ska konverteras inom ett år       | 8 395 164 |
| Kortfristig del                           | 9 175 164 |

**Not 15 Skatteskulder 2023-12-31 2022-12-31**

|                            |               |               |
|----------------------------|---------------|---------------|
| <i>Skatteskulder</i>       |               |               |
| Skatteskulder              | 37 150        | 19 098        |
| <i>Summa Skatteskulder</i> | <b>37 150</b> | <b>19 098</b> |

| <b>Not 16</b> | <b>Övriga kortfristiga skulder</b>                        | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
|               | <i>Övriga skulder</i>                                     |                   |                   |
|               | Momsskuld   | -13 380           | 40 918            |
|               | Källskatt   | 0                 | 662               |
|               | Inre fond   | 525 427           | 611 300           |
|               | Övriga kortfristiga skulder                               | 29 614            | 25 738            |
|               | <i>Summa Övriga skulder</i>                               | <b>541 661</b>    | <b>678 618</b>    |
| <b>Not 17</b> | <b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>       | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|               | <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                   |                   |
|               | Förutbetalda hyror och avgifter                           | 1 522 312         | 1 384 226         |
|               | Upplupna räntekostnader                                   | 24 876            | 25 257            |
|               | Övriga upplupna kostnader                                 | 1 039 133         | 1 881 062         |
|               | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>2 586 321</b>  | <b>3 290 545</b>  |

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



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB 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 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 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 Mejsgarn i Haninge för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat 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 revisionsssed 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 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 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

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kaisu Timlin  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-03-22 kl. 10:01:57



**GUDRUN THELANDER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 13:22:17



**BÖRJE JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 18:20:03



**TUIRE MÄENPÄÄ**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 14:33:24



**BJARNE FRÖBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 09:44:20



**ANDREAS TOLLEFORS BRISTAM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 19:20:30



**KAISU TIMLIN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 09:11:43



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 09:30:11



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-03-26 kl. 09:14:15



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 09:29:43



# 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.