



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Mejseln i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Mejseln i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 713200-1137 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1975. Föreningens stadgar registrerades senast 2007-04-03.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skruven 8	1977-01-01	1979

### **Totalt 1 objekt**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I föresäkring ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
5	lokaler (hyresrätt)	224
27	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1982
<b>Totalt 32 objekt</b>		<b>2206</b>

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Erik Torsner	Ordförande	2012-11-28	2022-07-27
Nils Bendt	Ordförande	2022-07-27	
Nils Bendt	Ledamot	2021-10-05	
Camilla Pauli Stintzing	Ledamot	2018-08-18	
Niki Sundström	Ledamot	2022-07-27	
Lena Lagerwall	Ledamot	2020-09-30	
Hedvig Tengdahl	Ledamot	2022-05-18	
David Åhlén	Ledamot	2021-10-05	2022-07-27
Oskar Nygren	Ledamot	2020-09-30	2022-03-08
Leonard Lindelöf	Ledamot	2022-07-27	
Christopher Börjes	Ledamot	2022-07-27	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Nils Bendt, Camilla Pauli Stintzing och Lena Lagerwall.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Camilla Pauli Stintzing, Lena Lagerwall, Erik Torsner, Nils Bendt, Leonard Lindelöf, Christopher Börjes.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

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

Valberedning har varit: Jan Andersson, sammankallande, och Ewa Attewall Fredriksen, vald vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15. På stämman deltog 17 medlemmar varav 1 via fullmakt.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Stadgeenliga fastighetsbesiktning utförs löpande.

Under året har styrelsen utöver löpande underhåll och skador fokuserat sitt arbete kring

- Konvertering av förrådsytor på vindarna till lägenhetsyta
- Förbättring av husets brandskydd
- Tecknande av gruppanslutning för bredband
- Upphandling av nytt passersystem för husets alla dörrar
- Besiktning och förbättring av värmekablar i stuprör
- OVK besiktning

#### Tidigare genomfört underhåll:

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

#### Pågående eller framtida underhåll:

Årtal	Ändamål
2023	Fönster - Renovering av fönster vid behov
2024	Hiss - Renovering vid behov enligt underhållsplan
2024	Fasader - Renovering vid behov enligt underhållsplan
2025	Värmecentral - Renovering vid behov enligt underhållsplan

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 41 och under året har det tillkommit 7 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 41.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	102	246	223	110	128
Skuldsättning, kr/kvm	2 352	2 378	2 404	2 426	2 164
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	234	225	196	203	195
Driftskostnad, kr/kvm	722	530	493	603	501
Årsavgifter, kr/kvm	612	612	612	612	600
Totala intäkter, kr/kvm	869	817	762	758	715
Nettoomsättning, tkr	1 809	1 801	1 681	1 671	1 595
Resultat efter finansiella poster, tkr	-189	337	70	11	119
Soliditet, %	38	40	37	37	39

**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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	2 979 100	0	0	2 979 100
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 051 847	430 000	281 654	1 763 501
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>4 030 947</b>	<b>430 000</b>	<b>281 654</b>	<b>4 742 601</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-630 179	-93 293	-281 654	-1 005 126
Årets resultat, kr	336 707	-336 707	-189 417	-189 417
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-293 472</b>	<b>-430 000</b>	<b>-471 071</b>	<b>-1 194 543</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>3 737 475</b>	<b>0</b>	<b>-189 417</b>	<b>3 548 058</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 430 000 kr samt ianspråktagande skett med 148 346 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	-723 472
Årets resultat, kr	-189 417
Reservation till underhållsfond, kr	-430 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	148 346
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-1 194 543</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>-1 194 543</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	1 809 422	1 801 110
Övriga rörelseintäkter	Not 2	95 361	0
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 3	-1 437 153	-1 139 545
Övriga externa kostnader	Not 4	-102 683	-28 865
Planerat underhåll		-148 346	0
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-52 568	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-266 067	-205 071
Summa rörelsekostnader		-2 006 817	-1 373 481
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-102 034</b>	<b>427 629</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	12 653	1 041
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-100 036	-91 963
Summa finansiella poster		-87 383	-90 922
<b>Årets resultat</b>		<b>-189 417</b>	<b>336 707</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 8	
	<u>8 376 374</u>	<u>8 642 441</u>
	8 376 374	8 642 441
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	
	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500
Summa anläggningstillgångar	<u>8 376 874</u>	<u>8 642 941</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		8
Avräkningskonto HSB Stockholm		657 393
Övriga fordringar	Not 10	-129
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	
	<u>82 868</u>	<u>75 922</u>
	740 140	763 322
Kortfristiga placeringar	Not 12	
	100 000	0
Summa omsättningstillgångar	<u>840 140</u>	<u>763 322</u>
<b>Summa tillgångar</b>	<b><u>9 217 014</u></b>	<b><u>9 406 263</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	2 979 100	2 979 100
Yttre underhållsfond	<u>1 763 501</u>	<u>1 051 847</u>
	4 742 601	4 030 947
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 005 126	-630 179
Årets resultat	<u>-189 417</u>	<u>336 707</u>
	-1 194 543	-293 472
Summa eget kapital	<u>3 548 058</u>	<u>3 737 475</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>4 039 321</u>	<u>3 823 201</u>
	4 039 321	3 823 201
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 1 148 250	1 421 758
Leverantörsskulder	106 451	132 265
Skatteskulder	17 649	8 025
Fond för inre underhåll	29 970	29 970
Övriga skulder	Not 15 30 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>297 315</u>	<u>253 568</u>
	1 629 635	1 845 587
Summa skulder	5 668 956	5 668 788
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>9 217 014</u></b>	<b><u>9 406 263</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-189 417	336 707
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	266 067	205 071
Kassaflöde från löpande verksamhet	76 650	541 778
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 935	6 398
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	57 556	-18 259
Kassaflöde från löpande verksamhet	128 272	529 917
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-1 143 673
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-1 143 673
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-57 388	-57 388
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-57 388	-57 388
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>70 884</b>	<b>-671 144</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>686 509</b>	<b>1 357 653</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>757 393</b>	<b>686 509</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 1,95 % 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.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	1 212 324	1 212 324
Hyror	584 100	554 040
Övriga intäkter	12 998	34 746
Bruttoomsättning	<u>1 809 422</u>	<u>1 801 110</u>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Försäkringsersättning	95 361	0
	<u>95 361</u>	<u>0</u>
<b>Not 3 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	147 993	146 917
Reparationer	420 492	203 947
El	87 882	69 908
Uppvärmning	359 124	363 309
Vatten	69 462	63 896
Sophämtning	52 175	46 076
Fastighetsförsäkring	49 203	46 417
Kabel-TV och bredband	43 091	15 634
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	105 143	87 583
Förvaltningsarvoden	87 859	85 743
Övriga driftkostnader	14 729	10 116
	<u>1 437 153</u>	<u>1 139 545</u>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	35 250	1 371
Administrationskostnader	41 913	10 724
Extern revision	10 500	1 750
Medlemsavgifter	15 020	15 020
	<u>102 683</u>	<u>28 865</u>
<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	40 000	0
Sociala avgifter	12 568	0
	<u>52 568</u>	<u>0</u>
<b>Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	295	335
Ränteintäkter HSB bunden placering	322	0
Övriga ränteintäkter	12 036	706
	<u>12 653</u>	<u>1 041</u>
<b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	99 997	91 892
Övriga räntekostnader	39	71
	<u>100 036</u>	<u>91 963</u>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 8 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	11 681 495	10 537 822
Anskaffningsvärde mark	1 600 000	1 600 000
Årets investeringar	0	1 143 673
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 281 495</b>	<b>13 281 495</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-4 639 054	-4 433 983
Årets avskrivningar	-266 067	-205 071
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 905 121</b>	<b>-4 639 054</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>8 376 374</b>	<b>8 642 441</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	29 000 000	24 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 078 000	1 873 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	61 000 000	43 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 335 000	2 946 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>96 413 000</b>	<b>71 819 000</b>
<b>Not 9 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 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	-129	890
	<b>-129</b>	<b>890</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	82 546	75 922
Upplupna intäkter	322	0
	<b>82 868</b>	<b>75 922</b>

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.



Noter	2022-12-31	2021-12-31
-------	------------	------------

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**.....  
Camilla Pauli Stintzing.....  
Christopher Börjes.....  
Hedvig Tengdahl.....  
Lena Lagerwall.....  
Leonard Lindelöf.....  
Niki Sundström.....  
Nils Bendt

.....

.....

.....  
Vår revisionsberättelse har

- -

lämnats beträffande denna årsredovisning

.....

.....

.....

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Mejseln i Stockholm, org.nr. 713200-1137

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Bostadsrättsförening Mejseln i Stockholm för 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:s Bostadsrättsförening Mejseln i Stockholm för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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

William Lindström  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Birgitta Falk  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

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

**NILS BENDT**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 15:49:39



**CHRISTOPHER BÖRJES**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 15:02:58



**CAMILLA PAULI STINTZING**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 10:06:06



**NIKI SUNDSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 23:16:53



**LENA LAGERWALL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 06:52:45



**LEONARD LINDELÖF**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 21:35:16



**HEDVIG TENGDAHL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 13:27:20



**BIRGITTA FALK**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 14:45:45



**WILLIAM LINDSTRÖM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 10:11:11



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

**BIRGITTA FALK**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 14:47:54



**WILLIAM LINDSTRÖM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 10:11:01



# 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.