



Org Nr: 712400-0642

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Mejsgarn i Haninge

Org.nr: 712400-0642

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Mejsgarn i Haninge

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Kalvsvik 11: och 11:15 i Haninge kommun.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Haninge kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	258	19 643
Lokaler	21	89
Parkeringar och garageplatser	296	1

Föreningens fastighet är byggd 1968-1970. Värdeår 1970.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Byte av 45st entréportar

I garaget har beläggning skett på B-planet med ca 1800 kvm

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020-2021	Undercentral	Undercentral byts ut

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
1986	Fönster	Byte av fönster
2010-2013	Hiss	Byte av samtliga hissar
2013	Balkonger	Underhåll av balkonger på hus A-C
2014	Balkonger	Underhåll av balkonger på hus D
2014	Vatten	Stampsplning i köken på Höglundavägen 9-25
2014	Värme	Undermåliga radiatorer har bytts ut
2014	Undercentral	Utbyte av cirkulationspumpar
2015	Mark	Renovering av markytor samt byggnation av nya lekplatser
2015	Ventilation	OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)
2016	Mark	Renovering av markytor, nya lekplatser
2017	Tak	Takomläggning

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-14. Vid stämman deltog 42 röstberättigade medlemmar varav 16 med fullmakt.

07



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Mejsgarn i Haninge

Styrelse

Styrelsen har under perioden 2019-01-01 - 2019-05-14 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Gunnar Essing	Ordförande
Bjarne Fröberg	Vice Ordförande
Eva Hansson	Ledamot, sekreterare
Ove Leijontand	Ledamot
Sofia Hassan Abukar	Ledamot
Tuire Mäenpää	Ledamot
Conny Bokvist	HSB-ledamot

Under perioden 2019-05-14 - 2019-12-31 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Gunnar Essing	Ordförande
Bjarne Fröberg	Vice Ordförande
Eva Hansson	Ledamot, sekreterare
Sofia Hassan Abukar	Ledamot
Tuire Mäenpää	Ledamot
Malin Artiles	Ledamot
Gudrun Thelander	Ledamot
Conny Bokvist	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Eva Hansson, Bjarne Fröberg och Malin Artiles.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit hela styrelsen. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Börje Johansson	Föreningsvald ordinarie
Marie-Louise Winterros	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representanter i HSB:s fullmäktige har varit Gunnar Essing och Bjarne Fröberg.

Valberedning

Valberedningen består av Marianne Johansson, Anita Johansson och Kurt Mossberg.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-04-11.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 328 (332) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 24 (13) överlåtelser skett.

02



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Mejsgarn i Haninge

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	761	761	761	761	761
Totala intäkter kr/kvm	876	878	878	920	876
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	283	190	239	238	251
Belåning, kr/kvm	1 882	1 963	2 040	2 195	2 323
Räntekänslighet	2%	3%	3%	3%	3%
Drift och underhåll kr/kvm	525	611	570	594	526
Energikostnader kr/kvm	241	279	249	245	249

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

02



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Mejsgarn i Haninge

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	17 289	17 328	17 317	18 153	17 277
Resultat efter finansiella poster	2 440	1 551	1 915	3 365	693
Soliditet	31%	27%	25%	22%	16%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	17 289 294
Rörelsekostnader	- 14 243 281
Finansiella poster	- 605 929
Årets resultat	2 440 084
Planerat underhåll	+ 1 833 025
Avskrivningar	+ 1 309 127
Årets sparande	5 582 236
Årets sparande per kvm total yta	283

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 057 582	2 577 460	4 977 799	3 468 206	1 551 478
Reservering till fond 2019			1 231 000	-1 231 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-1 833 025	1 833 025	
Balanserad i ny räkning				1 551 478	-1 551 478
Årets resultat					2 440 084
Belopp vid årets slut	4 057 582	2 577 460	4 375 774	5 621 708	2 440 084

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	5 019 683
Årets resultat	2 440 084
Reservering till underhållsfond	-1 231 000
Ianspråktagande av underhållsfond	1 833 025
Summa till stämmans förfogande	8 061 792

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	8 061 792
-------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

02

**HSB Bostadsrättsförening Mejsgarn i Haninge**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	17 289 294	17 327 590
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-10 363 175	-12 046 456
Övriga externa kostnader	Not 3	-339 661	-359 496
Planerat underhåll		-1 833 025	-957 468
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-398 293	-487 930
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 309 127	-1 239 772
Summa rörelsekostnader		<u>-14 243 281</u>	<u>-15 091 122</u>
Rörelseresultat		3 046 013	2 236 468
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	17 357	28 289
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-623 286</u>	<u>-713 280</u>
Summa finansiella poster		<u>-605 929</u>	<u>-684 990</u>
Årets resultat		2 440 084	1 551 478

02

**HSB Bostadsrättsförening Mejsgarn i Haninge****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 55 732 520 51 835 817

Inventarier och maskiner

Not 8 33 127 71 104

55 765 647 51 906 921*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

55 766 147 51 907 421**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

10 636 11 054

Avräkningskonto HSB Stockholm

2 911 756 4 694 444

Övriga fordringar

Not 10 29 865 31 680

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 566 578 834 777

3 518 835 5 571 955

Kortfristiga placeringar

Not 12 1 500 000 3 000 000

Kassa och bank

Not 13 11 737 10 600

Summa omsättningstillgångar

5 030 572 8 582 555**Summa tillgångar****60 796 719** **60 489 976**

02

**HSB Bostadsrättsförening Mejsgarn i Haninge****Balansräkning** **2019-12-31** **2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser	4 057 582	4 057 582
Upplåtelseavgifter	2 577 460	2 577 460
Yttre underhållsfond	4 375 774	4 977 799
	<u>11 010 816</u>	<u>11 612 841</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 621 708	3 468 206
Årets resultat	2 440 084	1 551 478
	<u>8 061 792</u>	<u>5 019 683</u>

Summa eget kapital 19 072 609 16 632 525

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 14	<u>35 538 592</u>	<u>37 133 632</u>
		35 538 592	37 133 632

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	1 595 040	1 595 040
Leverantörsskulder		955 146	1 577 496
Skatteskulder		63 093	13 783
Fond för inre underhåll		861 057	826 272
Övriga skulder	Not 16	508	6 999
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	<u>2 710 673</u>	<u>2 704 230</u>
		6 185 518	6 723 820

Summa skulder 41 724 110 43 857 452

Summa eget kapital och skulder **60 796 719** **60 489 976**

02

**HSB Bostadsrättsförening Mejsgarn i Haninge**

	2019-01-01	2018-01-01
Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 440 084	1 551 478
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 309 127	1 239 772
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 749 211</u>	<u>2 791 250</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	270 432	164 059
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-538 302</u>	<u>208 933</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 481 342	3 164 242
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-5 167 853</u>	<u>-1 773 961</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-5 167 853	-1 773 961
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-1 595 040</u>	<u>-1 533 940</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 595 040	-1 533 940
Årets kassaflöde	-3 281 551	-143 659
Likvida medel vid årets början	7 705 044	7 848 703
Likvida medel vid årets slut	4 423 493	7 705 044

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



HSB Bostadsrättsförening Mejsgarn i Haninge

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.
Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

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.

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 /fastighetskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetskatt 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 22 % 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.

oz



HSB Bostadsrättsförening Mejsgarn i Haninge

Noter	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	14 947 776	14 947 776
Årsavgifter el	831 632	625 948
Hyror	813 259	763 983
Bredband	340 560	340 560
Övriga intäkter	458 312	757 744
Bruttoomsättning	<u>17 391 539</u>	<u>17 436 011</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-31 767	-38 066
Hyresförluster	-528	-406
Avsatt till inre fond	-69 950	-69 950
	<u>17 289 294</u>	<u>17 327 590</u>
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 096 401	1 332 378
Reparationer	736 602	1 745 890
El	1 287 713	1 937 812
Uppvärmning	3 300 261	3 329 244
Vatten	1 279 264	1 073 544
Sophämtning	421 466	444 076
Fastighetsförsäkring	226 422	219 828
Kabel-TV och bredband	670 912	726 428
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	413 916	364 606
Förvaltningsarvoden	930 219	872 650
	<u>10 363 175</u>	<u>12 046 456</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	84 175	74 732
Förbrukningsinventarier och varuinköp	16 843	38 390
Administrationskostnader	116 375	149 194
Extern revision	23 500	22 100
Konsultkostnader	23 688	0
Medlemsavgifter	75 080	75 080
	<u>339 661</u>	<u>359 496</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	225 000	223 500
Revisionsarvode	28 000	28 250
Övriga arvoden	13 500	17 845
Löner och övriga ersättningar	51 495	83 600
Sociala avgifter	36 233	83 684
Pensionskostnader och förpliktelser	200	-2 251
Övriga personalkostnader	43 865	53 302
	<u>398 293</u>	<u>487 930</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 720	1 789
Ränteintäkter HSB bunden placering	11 385	15 543
Övriga ränteintäkter	4 252	10 957
	<u>17 357</u>	<u>28 289</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	623 272	710 113
Övriga räntekostnader	14	3 167
	<u>623 286</u>	<u>713 280</u>

02



HSB Bostadsrättsförening Mejsgarn i Haninge

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	83 069 135	81 295 174
Anskaffningsvärde mark	2 205 340	2 205 340
Årets investeringar	5 167 853	1 773 961
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	90 442 328	85 274 475
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-33 438 658	-32 236 864
Årets avskrivningar	-1 271 149	-1 201 794
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 709 808	-33 438 658
Utgående bokfört värde	55 732 520	51 835 817
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	135 000 000	114 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 323 000	1 842 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	49 000 000	44 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 542 000	124 000
Summa taxeringsvärde	189 865 000	159 966 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	1 359 155	1 359 155
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 359 155	1 359 155
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-1 288 051	-1 250 073
Årets avskrivningar	-37 978	-37 978
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 326 028	-1 288 051
Bokfört värde	33 127	71 104
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	13 165	12 455
Övriga fordringar	16 700	19 225
	29 865	31 680
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	533 390	743 260
Upplupna intäkter	33 188	91 517
	566 578	834 777
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	1 500 000	3 000 000
	1 500 000	3 000 000
Not 13 Kassa och bank		
Handkassa	11 737	10 600
	11 737	10 600

02

**HSB Bostadsrättsförening Mejsgarn i Haninge****Noter** **2019-12-31** **2018-12-31****Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788669832	1,35%	2020-03-18	15 435 652	420 000
SBAB	22622501	1,78%	2022-01-21	6 012 996	500 000
SBAB	22622536	1,47%	2020-02-19	4 598 815	360 000
Stadshypotek	824262	2,02%	2023-03-01	1 289 988	36 600
Stadshypotek	824263	2,02%	2023-03-01	1 580 755	44 840
Stadshypotek	824264	2,02%	2023-03-01	1 183 258	33 600
Stadshypotek	826461	2,02%	2023-03-01	7 032 168	200 000
				37 133 632	1 595 040

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 35 538 592Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 29 158 432**Ställda säkerheter**Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 49 600 000 49 600 000**Not 15 Skulder till kreditinstitut**Kortfristig del av långfristig skuld 1 595 040 1 595 040**Not 16 Övriga skulder**

Källskatt	508	0
Övriga kortfristiga skulder	0	6 999
	508	6 999

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	25 864	26 093
Förutbetalda hyror och avgifter	1 251 220	1 215 955
Övriga upplupna kostnader	1 433 589	1 462 182
	2 710 673	2 704 230

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

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

oz

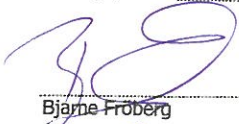


HSB Bostadsrättsförening Mejsgarn i Haninge

Noter

2019-12-31 2018-12-31

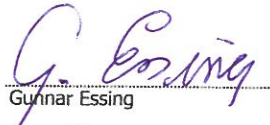
Haninge, den 26/4 2020


Bjärne Fröberg


Conny Bokvist

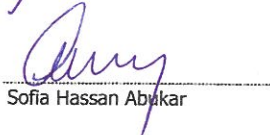

Eva Hansson


Gudrun Thelander


Gunnar Essing


Malin Artiles


Tuire Mäenpää


Sofia Hassan Abukar

Vår revisionsberättelse har 2020-04-27 lämnats beträffande denna årsredovisning


Börje Johansson


Lena Zozulyak
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Av föreningen vald 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 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt 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 utsedd av HSB Riksförbund 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 uppger, 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Mejsgård i Haninge för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. 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 att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

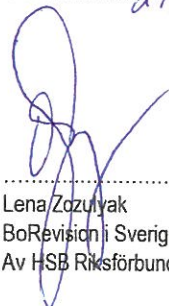
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

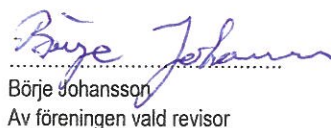
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm den 27/04 2020



.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



.....
Börje Johansson
Av föreningen vald revisor