



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 2024-12-20

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Haninge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kalvsvik 11:15	1968-01-01	1968
Kalvsvik 11:8	1968-01-01	1968
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam, styrelseansvarsförsäkring genom Volante Underwriting Sweden AB. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
22	förråd	53
258	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	19 643
1	lokaler (hyresrätt)	45
212	p-platser	0
84	garageplatser	1 476
Totalt 577 objekt		21 217

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.	T.o.m.
Gunnar Essing	Ordförande	2008-07-15	
Bjarne Fröberg	Ledamot	2012-05-07	2024-06-04
Börje Johansson	Ledamot	2023-03-20	2024-06-04
Conny Bokvist	Ledamot	2018-06-26	2024-01-29
Gudrun Thelander	Ledamot	2019-05-21	
Bojan Milkovic	Ledamot	2024-06-05	
Tuire Mäenpää	Ledamot	2013-05-16	
Johan Welén	Ledamot	2024-06-05	
Andreas Tollefors Bristam	Ledamot	2024-01-29	

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

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gunnar Essing, Gudrun Thelander, Tuire Mäenpää och Johan Welén.

Revisorer har varit: Kaisu Timlin vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Achara Johnsson och Snezana Zivkovic, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16. På stämman deltog 48 röstberättigade medlemmar, varav 12 via fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes 3% 2024-01-01.

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 den 2024-08-22

Avgiften höjs med 4% kommande räkenskapsår, 2025-01-01.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Renovering av bastun
2023	Installation av laddstolpar
2023	Ny gymlokal
2022	Renovering av tvättstugorna
2021	Byte av undercentraler
2021	Byte till LED-belysning i belysningsstolpar
2019	Byte av samtliga entrédörrar
2018	Byte till fjärrstyrda garageportar
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	Åtgärd
2025	Målning av entréer och våningsplan
2024-25	Byte till LED-belysning i källargångar och trapphus

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 333 och under året har det tillkommit 11 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 333.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	127	245	247	259	227
Skuldsättning, kr/kvm	1 239	1 371	1 642	1 723	1 803
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 338	1 480	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	368	293	269	251	264
Årsavgifter, kr/kvm	873	856	784	776	761
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	91	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	876	869	857	840	831
Nettoomsättning, tkr	18 261	17 871	17 784	17 666	17 165
Resultat efter finansiella poster, tkr	168	2 968	2 721	2 743	2 208
Soliditet, %	50	47	42	38	35

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och 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 årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	4 057 582	0	0	4 057 582
Upplåtelseavgifter, kr	2 577 460	0	0	2 577 460
Underhållsfond, kr	5 990 253	0	499 265	6 489 518
S:a bundet eget kapital, kr	12 625 295	0	499 265	13 124 560
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	14 119 685	2 967 595	-499 265	16 588 015
Årets resultat, kr	2 967 595	-2 967 595	167 869	167 869
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	17 087 280	0	-331 396	16 755 884
S:a eget kapital, kr	29 712 575	0	167 869	29 880 444

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 203 000 kr samt ianspråktagande skett med 703 735 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	17 087 280
Årets resultat, kr	167 869
Reservation till underhållsfond, kr	-1 203 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	703 735
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	16 755 884

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	16 755 884

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	18 260 951	17 870 618
Övriga rörelseintäkter	Not 3	320 151	562 149
Summa Rörelseintäkter		18 581 102	18 432 767

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-15 115 063	-12 553 967
Övriga externa kostnader	Not 5	-393 296	-352 592
Personalkostnader	Not 6	-469 834	-412 669
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 814 682	-1 632 087
Summa Rörelsekostnader		-17 792 875	-14 951 315

Rörelseresultat

788 227 3 481 452

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	55 584	36 563
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-675 942	-550 421
Summa Finansiella poster		-620 358	-513 858

Resultat efter finansiella poster

167 869 2 967 595

Resultat före skatt

167 869 2 967 595

Årets resultat

167 869 2 967 595

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	55 106 265	56 915 528
Maskiner och andra tekniska anläggningar		8 172	13 590
Summa Materiella anläggningstillgångar		55 114 437	56 929 119

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

55 114 937

56 929 619

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		141 415	66 924
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	2 646 012	3 742 310
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	923 380	602 676
Summa Kortfristiga fordringar		3 710 807	4 411 910

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		1 500 000	1 500 000
Summa Kortfristiga placeringar		1 500 000	1 500 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	11 774	13 542
Summa Kassa och bank		11 774	13 542

Summa Omsättningstillgångar

5 222 581

5 925 452

Summa Tillgångar

60 337 518

62 855 071

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	6 635 042	6 635 042
Fond för yttre underhåll	6 489 518	5 990 253
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	13 124 560	12 625 295
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	16 588 015	14 119 685
Årets resultat	167 869	2 967 595
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	16 755 884	17 087 280
Summa Eget kapital	29 880 444	29 712 575

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	6 382 16819 904 588
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		6 382 16819 904 588
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	19 904 5889 175 164
Leverantörsskulder		1 042 279897 612
Skatteskulder	Not 15	45 51737 150
Övriga kortfristiga skulder		526 152541 661
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	2 556 3702 586 321
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		24 074 90613 237 908
Summa Skulder		30 457 07433 142 496
Summa Eget kapital och skulder		60 337 51862 855 071

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 788 227 3 481 452

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 814 682 1 632 087

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 1 814 682 1 632 087

Erhållen ränta 54 001 19 188

Erlagd ränta -660 532 -550 802

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

1 996 378 4 581 925

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 355 447 -445 534

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 92 164 -906 579

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital 447 610 -1 352 113

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 443 988 3 229 812

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 0 -1 077 831

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten 0 -1 077 831

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -2 792 996 -3 358 760

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -2 792 996 -3 358 760

Årets kassaflöde

-349 008 -1 206 779

Likvida medel vid årets början 4 465 309 5 672 089

Likvida medel vid årets slut 4 116 302 4 465 309

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	16 178 268	15 707 304
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	715 562	857 602
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	247 680	247 680
	Hyror lokaler	36 068	35 802
	Hyror garage och parkeringsplatser	970 439	921 554
	Hyror övrigt	18 912	19 178
	Övriga primära intäkter	150 556	133 408
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	18 317 485	17 922 528
	Avgiftsbortfall	0	-46 520
	Hyresbortfall	-56 534	-5 390
	<i>Summa</i>	-56 534	-51 910
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	18 260 951	17 870 618
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	302 459	0
	Övriga sekundära intäkter	17 692	562 149
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	320 151	562 149
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 071 203	-1 166 330
	Snö och halk-bekämpning	-59 170	-23 458
	Reparationer	-1 555 896	-1 320 606
	Planerat underhåll	-703 735	-590 069
	Försäkringsskador	-595 036	-187 976
	El	-1 551 699	-1 306 116
	Uppvärmning	-3 917 572	-3 516 907
	Vatten	-2 342 885	-1 398 651
	Sophämtning	-675 845	-690 923
	Fastighetsförsäkring	-401 477	-352 407
	Kabel-TV och bredband	-661 895	-651 234
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-478 620	-468 042
	Förvaltningsavtalskostnader	-1 080 475	-834 749
	Övriga driftkostnader	-19 554	-46 500
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-15 115 063	-12 553 967

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-104 211	-23 594
	Administrationskostnader	-52 562	-33 544
	Extern revision	-28 663	-26 250
	Medlemsavgifter	-78 660	-75 080
	Föreningsverksamhet	-22 625	-42 166
	Övriga förvaltningskostnader	-106 575	-151 958
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-393 296	-352 592
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-37 150	-36 650
	Styrelsearvoden	-324 099	-299 000
	Löner och övriga ersättningar	-24 800	0
	Sociala avgifter	-59 302	-56 012
	Övriga personalkostnader	-24 483	-21 007
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-469 834	-412 669
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 267	1 741
	Ränteintäkter HSB bunden placering	51 125	33 375
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	3 192	1 447
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	55 584	36 563
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-674 240	-549 652
	Övriga räntekostnader	-1 702	-769
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-675 942	-550 421

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	92 888 889	91 062 933
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 205 340	2 205 340
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 789 441	1 789 441
	Årets investeringar	0	1 825 956
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	96 883 670	96 883 670
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-39 968 141	-38 341 474
	Årets avskrivningar	-1 809 263	-1 626 668
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-41 777 405	-39 968 141
	<i>Utgående redovisat värde</i>	55 106 265	56 915 528
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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
	<i>Summa</i>	238 808 000	238 808 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	49 600 000	49 600 000
	Varav i eget förvar	-20 357 000	-20 357 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	29 243 000	29 243 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 604 528	2 951 767
	Övriga fordringar	41 484	790 543
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 646 012	3 742 310
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	18 958	17 375
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	904 422	585 301
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	923 380	602 676
Not 12	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	11 774	13 542
	<i>Summa Kassa och bank</i>	11 774	13 542

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,86%	2026-03-01	6 382 168	0
Stadshypotek AB	4,41%	2025-03-01	1 171 038	0
Nordea	0,9%	2025-03-19	13 335 652	420 000
Nordea	0,9%	2025-02-19	2 888 815	360 000
Stadshypotek AB	4,41%	2025-03-01	1 074 058	0
Stadshypotek AB	4,41%	2025-03-01	1 435 025	0
			26 286 756	780 000

Långfristig del	6 382 168
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	19 904 588
Kortfristig del	19 904 588
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	780 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 120 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,11%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,86%	2026-03-01	6 382 168	0
Stadshypotek AB	4,41%	2025-03-01	1 171 038	0
Nordea	0,9%	2025-03-19	13 335 652	420 000
Nordea	0,9%	2025-02-19	2 888 815	360 000
Stadshypotek AB	4,41%	2025-03-01	1 074 058	0
Stadshypotek AB	4,41%	2025-03-01	1 435 025	0
			26 286 756	780 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	19 904 588
Kortfristig del	19 904 588

Not 15 Skatteskulder**2024-12-31****2023-12-31***Skatteskulder*

Skatteskulder	45 517	37 150
<i>Summa Skatteskulder</i>	45 517	37 150

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 478 690	1 522 312
	Upplupna räntekostnader	40 286	24 876
	Övriga upplupna kostnader	1 037 394	1 039 133
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 556 370	2 586 321

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 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 2024 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 från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn 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. Risker 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 2024-01-01 - 2024-12-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 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 provar 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

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kaisu Timlin
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-02-24 kl. 10:10:19



BOJAN MILKOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-24 kl. 08:29:12



GUDRUN THELANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-24 kl. 11:33:50



ANDREAS TOLLEFORS BRISTAM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 13:23:12



TUIRE MÄENPÄÄ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-21 kl. 15:18:18



JOHAN WELÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-24 kl. 19:39:22



KAISU TIMLIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 09:26:17



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 13:34:43



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-03-04 kl. 09:23:15



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 13:35:16



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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