



Org Nr. 713200-1137

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Mejseln i Stockholm

Org.nr: 713200-1137

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



Org Nr: 713200-1137

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Mejseln i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

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 fastigheten Skruven 8 i Stockholms kommun. □

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	27	1 982
Lokaler	5	224

Föreningens fastighet är byggd 1913 värdeår 1977.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

År 2020 – relining

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	El-installationer	Renovering av elstigar och elcentral
2022	OVK	Enligt underhållsplan
2023	Fönster	Renovering vid behov enligt underhållsplan
2024	Hissar	Renovering vid behov enligt underhållsplan
2024	Fasader	Renovering vid behov enligt underhållsplan
2027	Värmecentral	Renovering av utrustning till centralen enligt underhållsplan

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Dörrar	Uppgraderat samtliga dörrar till säkerhetsdörrar
2018	VVS	Rutinmässig stamspolning
2016/2018	Tak	Renovering och uppgradering av säkerhetssystem på taket
2016/2017	Värme	Investering i nytt värmesystem
2015/2016	Gård	Dränering av innergården
2015/2016	Fönster	Målning och kittning av fönster



Org Nr: 713200-1137

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Mejseln i Stockholm

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-10. Vid stämman deltog 14 medlemmar varav 9 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2020-06-01 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Erik Torsner	Ledamot
Johan Tiselius	Ledamot
Camilla Pauli Stintzing	Ledamot
Joakim Hesselman	Ledamot
Fredrik Tuldahl	HSB ordinarie
Lena Lagerwall	Suppleant

Under perioden från stämman 2020-06-01 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Erik Torsner	Ledamot
Lena Lagerwall	Ledamot
Camilla Pauli Stintzing	Ledamot
Joakim Hesselman	Ledamot
Wiktorja Lipkowska	Ledamot
Oskar Nygren	HSB-ledamot

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Erik Torsner, Lena Lagerwall, Camilla Pauli Stintzing och Wiktorja Lipkowska. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Per Deckel	Föreningsvald ordinarie
Birgitta Falk	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Oskar Nygren.

Valberedning

Valberedningen består av Jan Andersson och Ewa Atterwall Fredriksen.

Underhållsplan

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

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.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Mejseln i Stockholm

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 40 (41) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 4 (2) överlåtelser skett.

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	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	612	612	600	600	600
Totala intäkter kr/kvm*	762	758	715	715	713
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	223	110	128	128	136
Belåning, kr/kvm	2 404	2 426	2 164	2 164	2 180
Räntekänslighet	4%	4%	4%	4%	4%
Totala driftkostnader kr/kvm*	493	575	501	501	492
Energikostnader kr/kvm	196	203	195	195	212

*Nyckeltalet beräknas fr.o.m. 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

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. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) vilket i så fall framgår 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.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Mejseln i Stockholm

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

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 hushållset utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

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		1 680 820
Rörelsekostnader	-	1 510 373
Finansiella poster	-	100 584
Årets resultat		69 863
Planerat underhåll	+	216 750
Avskrivningar	+	205 071
Årets sparande		491 684
Årets sparande per kvm total yta		223

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 979 100	0	838 597	-497 441	10 649
Reservering till fond 2019			0	0	
Ianspråktagande av fond 2019			0	0	
Balanserad i ny räkning				10 649	-10 649
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					69 863
Belopp vid årets slut	2 979 100	0	838 597	-486 791	69 863

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-486 791
Årets resultat	69 863
	-416 929

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	430 000
Ianspråktagande av underhållsfond	-216 750
Balanserat resultat	-630 179
	-416 929

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



Org Nr: 713200-1137

HSB Bostadsrättsförening Mejseln i Stockholm

		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 680 820	1 671 305
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 040 640	-1 269 210
Övriga externa kostnader	Not 3	-47 912	-59 956
Planerat underhåll		-216 750	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-205 071	-232 673
Summa rörelsekostnader		<u>-1 510 373</u>	<u>-1 561 839</u>
Rörelseresultat		170 447	109 466
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	839	544
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-101 423</u>	<u>-99 360</u>
Summa finansiella poster		-100 584	-98 816
Årets resultat		69 863	10 649



Org Nr: 713200-1137

HSB Bostadsrättsförening Mejseln i Stockholm

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 6	7 703 839	7 908 911
Inventarier och maskiner	Not 7	0	0
		<u>7 703 839</u>	<u>7 908 911</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>7 704 339</u>	<u>7 909 411</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		7 164	4 504
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 357 653	1 126 591
Övriga fordringar	Not 9	74	82
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	75 972	72 386
		<u>1 440 863</u>	<u>1 203 563</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 440 863</u>	<u>1 203 563</u>
Summa tillgångar		9 145 203	9 112 974



Org Nr: 713200-1137

HSB Bostadsrättsförening Mejseln i Stockholm

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	2 979 100	2 979 100
Yttre underhållsfond	838 597	838 597
	<u>3 817 697</u>	<u>3 817 697</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-486 791	-497 441
Årets resultat	69 863	10 649
	<u>-416 929</u>	<u>-486 791</u>
Summa eget kapital	<u>3 400 768</u>	<u>3 330 906</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 4 150 613	5 302 347
	<u>4 150 613</u>	<u>5 302 347</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 1 151 734	49 388
Leverantörsskulder	72 170	118 154
Skatteskulder	18 318	11 801
Fond för inre underhåll	29 970	29 970
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 321 629	270 408
	<u>1 593 821</u>	<u>479 721</u>
Summa skulder	5 744 434	5 782 068
Summa eget kapital och skulder	9 145 203	9 112 974



Org Nr: 713200-1137

HSB Bostadsrättsförening Mejseln i Stockholm

	2020-01-01	2019-01-01
Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	69 863	10 649
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	205 071	232 673
Kassaflöde från löpande verksamhet	274 934	243 323
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 238	-9 107
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	11 754	-26 946
Kassaflöde från löpande verksamhet	280 450	207 270
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-480 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-480 000
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-49 388	650 491
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-49 388	650 491
Årets kassaflöde	231 062	377 761
Likvida medel vid årets början	1 126 591	748 831
Likvida medel vid årets slut	1 357 653	1 126 591

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



Org Nr: 713200-1137

HSB Bostadsrättsförening Mejseln i Stockholm

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.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

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 stämman.

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 1 429 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 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.



Org Nr: 713200-1137

HSB Bostadsrättsförening Mejseln i Stockholm

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 212 324	1 212 324
Hyror	533 105	444 898
Övriga intäkter	8 272	15 683
Bruttoomsättning	<u>1 753 701</u>	<u>1 672 905</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-72 881	-1 600
	1 680 820	1 671 305
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	115 151	118 646
Reparationer	218 818	328 995
El	38 603	49 486
Uppvärmning	330 462	342 529
Vatten	63 872	55 434
Sophämtning	36 502	41 852
Fastighetsförsäkring	43 790	39 809
Kabel-TV och bredband	15 701	15 698
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	86 773	85 369
Förvaltningsarvoden	78 868	187 902
Övriga driftkostnader	12 100	3 489
	1 040 640	1 269 210
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	9 921	8 670
Administrationskostnader	13 471	27 141
Extern revision	9 500	9 125
Medlemsavgifter	15 020	15 020
	47 912	59 956
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	549	414
Övriga ränteintäkter	290	130
	839	544
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	101 415	99 293
Övriga räntekostnader	8	67
	101 423	99 360

**HSB Bostadsrättsförening Mejseln i Stockholm**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 6 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	10 537 822	10 057 822
Anskaffningsvärde mark	1 600 000	1 600 000
Årets investeringar	0	480 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 137 822	12 137 822
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-4 228 911	-4 005 840
Årets avskrivningar	-205 071	-223 071
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 433 983	-4 228 911
Utgående bokfört värde	7 703 839	7 908 911
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	24 000 000	24 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 873 000	1 873 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	43 000 000	43 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 946 000	2 946 000
Summa taxeringsvärde	71 819 000	71 819 000
Not 7 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	113 298	113 298
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	113 298	113 298
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-113 298	-103 696
Årets avskrivningar	0	-9 602
Utgående ackumulerade avskrivningar	-113 298	-113 298
Bokfört värde	0	0
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	74	82
	74	82



Org Nr: 713200-1137

HSB Bostadsrättsförening Mejseln i Stockholm**Noter** **2020-12-31** **2019-12-31****Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader	75 972	72 386
	75 972	72 386

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

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	172915	1,15%	2024-03-30	700 000	0
Stadshypotek AB	316781	0,90%	2021-10-26	1 113 830	11 484
Stadshypotek AB	329078	0,90%	2022-02-05	279 204	712
Stadshypotek AB	334285	1,16%	2025-12-30	800 000	2 000
Stadshypotek AB	902121	2,93%	2025-12-01	1 033 577	35 056
Stadshypotek AB	977418	2,35%	2024-12-01	1 375 736	0
				5 302 347	49 252

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 5 056 087

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **4 150 613**

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 7 393 000 7 393 000

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	1 151 734	49 388
	1 151 734	49 388

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	8 082	8 251
Förutbetalda hyror och avgifter	145 983	133 940
Övriga upplupna kostnader	167 564	128 217
	321 629	270 408

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



Org Nr: 713200-1137

HSB Bostadsrättsförening Mejseln i Stockholm

Noter

2020-12-31 2019-12-31

Not 14 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

30-05-2021

Erik Torsner

Wiktoria Lipkowska

Wiktoria Lipkowska

Joakim Hesselman

Lena Lagerwall

Camilla Pauli Stintzing

Camilla Pauli Stintzing

Oskar Nygren

Vår revisionsberättelse har

4/6 2021

lämnats beträffande denna årsredovisning

Per Deckel

Av föreningen vald revisor

Ola Trané /BoRevision i Sverige AB
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 Brf Mejseln i Stockholm för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisom utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisom 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.

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.

Revisom 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:s Bostadsrättsförening Mejseln i Stockholm för räkenskapsåret 2020 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 den 4 / 6 2021



Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Per Deckel
Av föreningen vald revisor