



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Väderstad i Mjölby

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Väderstad i Mjölby med säte i Linköping org.nr. 716402-8370 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 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-09-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Mjölby kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vallsberg 4:32	1987-01-01	1987

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
14	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 071
Totalt 14 objekt		1 071

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 2 rok, 2 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Iréne Andersson	Ordförande	2011-01-01	
Sven Lars Göran Carlson	Ledamot	2021-07-07	
Jeanette Elisab Holmström	Ledamot	2018-05-29	
Gabriella S:T Cyr	Ledamot	2023-06-05	
Sofie Qvist Bandzinskas	Ledamot	2021-07-07	2024-08-22
Filip Svala	Ledamot	2024-08-22	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Irene Andersson och Sven Lars Göran Carlson.



Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Iréne Andersson, Sven Lars Göran Carlson, Gabriella S:T Cyr, Sofie Qvist Bandzinskas och Filip Svala.

Revisorer har varit: Kerstin Holmertz vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Hagar Karlsson (sammankallande), Hagar Karlsson samt Mary Lundin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15. På stämman deltog 11st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 är registrerad.

I årsavgiften ingår vatten och individuell mätning av värme.

Föreningen har en 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 2024-11-01.

Årtal	Åtgärd
2021	Nya ventilationsaggregat i kök 14 lgh. Nytt plank vid lgh 5 D Byte av varmvattensberedare lgh 5 E Nya lås på elskåp.
2022	Bytt garageportar för samtliga garage. Ny belysning i förråd och garagen. Satt i nytt kodlås i förrådet. Målat gavel på hus 5 A pga nedklottring.
2023	Fjärrvärme installation och fiber, belysning på parkering, spolat avlopp i samtliga 14 lägenheter.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Asfaltering mellan garageportarna och måla plank mellan husen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 17 och under året har det tillkommit 8 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 18.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	250	290	323	211	239
Skuldsättning, kr/kvm	6 357	6 439	5 296	5 346	4 902
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 357	6 439	5 296	5 346	7 902
Räntekänslighet, %	7	9	8	8	7
Energikostnad, kr/kvm	220	87	45	44	39
Årsavgifter, kr/kvm	917	726	665	665	652
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	96	95	96
Totala intäkter, kr/kvm	955	758	695	704	683
Nettoomsättning, tkr	991	809	746	751	730
Resultat efter finansiella poster, tkr	-11	90	119	75	124
Soliditet, %	23	21	26	24	25

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader samt ökade driftkostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 239 034kr.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höjning av årsavgiften med +2% per 2025-01-01.

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	375 000	0	0	375 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	639 370	0	-35 470	603 900
S:a bundet eget kapital, kr	1 014 370	0	-35 470	978 900
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 003 162	90 288	35 470	1 128 920
Årets resultat, kr	90 288	-90 288	-10 647	-10 647
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 093 450	0	24 823	1 118 273
S:a eget kapital, kr	2 107 820	0	-10 647	2 097 173

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 3 000 kr samt ianspråktagande skett med 38 470 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	1 093 450
Årets resultat, kr	-10 647
Reservation till underhållsfond, kr	-3 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	38 470
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 118 273

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 118 273

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	991 298	781 959
Övriga rörelseintäkter	Not 3	31 089	29 617
Summa Rörelseintäkter		1 022 386	811 576
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-444 507	-300 902
Övriga externa kostnader	Not 5	-46 805	-62 796
Personalkostnader	Not 6	-48 074	-33 489
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-239 856	-175 093
Summa Rörelsekostnader		-779 243	-572 280
Rörelseresultat		243 144	239 296
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 641	3 029
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-269 432	-152 036
Summa Finansiella poster		-253 791	-149 007
Resultat efter finansiella poster		-10 647	90 289
Resultat före skatt		-10 647	90 289
Årets resultat		-10 647	90 289

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	8 231 598	8 212 062
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		8 231 598	8 212 062

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

8 232 098 **8 212 562**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	1 313
Aktuell skattefordran	Not 11	439	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	344 352	1 946 166
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	35 878	31 524
Summa Kortfristiga fordringar		380 669	1 979 003

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	500 000	0
Summa Kortfristiga placeringar		500 000	0

Summa Omsättningstillgångar

880 669 **1 979 003**

Summa Tillgångar

9 112 767 **10 191 565**

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	375 000	375 000
Fond för yttre underhåll	603 900	639 370
Summa Bundet eget kapital	978 900	1 014 370

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 128 920	1 003 162
Årets resultat	-10 647	90 288
Summa Fritt eget kapital	1 118 273	1 093 450

Summa Eget kapital

2 097 173 **2 107 820**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	2 526 555	2 552 807
Summa Långfristiga skulder		2 526 555	2 552 807

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 281 307	4 343 559
Leverantörsskulder		74 768	1 046 380
Skatteskulder		0	3 579
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	12 441	21 701
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	120 523	115 719
Summa Kortfristiga skulder		4 489 039	5 530 938

Summa Skulder

7 015 594 **8 083 745**

Summa Eget kapital och skulder

9 112 767 **10 191 565**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	243 144	239 296
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	239 856	175 093
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	239 856	175 093
Erhållen ränta	15 038	5 229
Erlagd ränta	-259 004	-138 743
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	239 034	280 875
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-16 875	9 221
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-990 075	981 099
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-1 006 950	990 320
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-767 916	1 271 195
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-259 392	-1 207 390
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-259 392	-1 207 390
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-88 504	1 224 496
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-88 504	1 224 496
Årets kassaflöde	-1 115 812	1 288 301
Likvida medel vid årets början	1 939 190	650 889
Likvida medel vid årets slut	823 378	1 939 190

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	880 452	777 762
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	101 595	0
	Övriga primära intäkter	9 194	4 197
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	991 241	781 959
	Avsatt till inre fond	57	0
	<i>Summa</i>	57	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	991 298	781 959
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	31 089	29 617
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	31 089	29 617
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-10 160	-9 906
	Snö och halk-bekämpning	-12 000	-12 000
	Reparationer	-2 688	0
	Planerat underhåll	-38 740	-45 430
	EI	-11 039	-10 652
	Uppvärmning	-176 074	-38 649
	Vatten	-48 338	-43 978
	Sophämtning	-20 517	-16 947
	Fastighetsförsäkring	-31 524	-29 151
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-53 010	-53 010
	Förvaltningsavtalskostnader	-35 564	-35 068
	Övriga driftkostnader	-4 853	-6 112
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-444 507	-300 902

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	-1 770	-4 756
	Administrationskostnader	-14 208	-26 380
	Extern revision	-13 250	-9 625
	Medlemsavgifter	-5 600	-5 600
	Föreningsverksamhet	-6 957	-10 997
	Övriga förvaltningskostnader	-5 020	-5 438
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-46 805	-62 796
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-5 300	-23 050
	Revisionsarvode	-2 300	-2 300
	Övriga arvoden	-35 100	-3 350
	Löner och övriga ersättningar	-200	-300
	Sociala avgifter	-4 674	-4 489
	Övriga personalkostnader	-500	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-48 074	-33 489
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Återföring av nedskrivningar	0	0
	Avskrivningar på byggnader	-239 856	-175 093
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-239 856	-175 093
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	-269 252	-151 744
	Övriga räntekostnader	-180	-292
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-269 432	-152 036

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 461 009	9 230 966
	Ingående anskaffningsvärde mark	512 000	512 000
	Årets investeringar	259 392	1 230 043
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	11 232 401	10 973 009
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 760 947	-2 585 854
	Årets avskrivningar	-239 856	-175 093
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-3 000 803	-2 760 947
	<i>Utgående redovisat värde</i>	8 231 598	8 212 062
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	5 710 000	5 710 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	1 358 000	1 358 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	7 068 000	7 068 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	8 202 000	8 202 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	8 202 000	8 202 000
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 11	Aktuell skattefordran	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Aktuell skattefordran</i>		
	Aktuell skattefordran	439	0
	<i>Summa Aktuell skattefordran</i>	439	0
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	323 378	1 939 190
	Övriga fordringar	20 974	6 976
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	344 352	1 946 166

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **2024-12-31** **2023-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Upplupna ränteintäkter	603	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 275	31 524
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	35 878	31 524

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar **2024-12-31** **2023-12-31***Övriga kortfristiga placeringar*

Placeringar HSB	500 000	0
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	500 000	0

Not 15 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	4,4%	2025-01-02	467 500	10 000
Stadshypotek	4,35%	2025-02-24	1 261 000	26 000
Stadshypotek	2,1%	2027-03-01	2 552 807	26 252
Swedbank Hypotek	3,87%	2025-01-28	2 526 555	26 252
			6 807 862	88 504

Långfristig del	2 526 555
Nästa års amortering av långfristig skuld	26 252
Lån som ska konverteras inom ett år	4 255 055
Kortfristig del	4 281 307
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	88 504
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	354 016
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,33%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder **2024-12-31** **2023-12-31***Övriga skulder*

Källskatt	12 013	13 352
Inre fond	428	8 349
<i>Summa Övriga skulder</i>	12 441	21 701

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter **2024-12-31** **2023-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	74 529	80 653
Upplupna räntekostnader	34 936	24 508
Övriga upplupna kostnader	11 058	10 558
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	120 523	115 719

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 Väderstad i Mjölby, org.nr. 716402-8370

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Väderstad i Mjölby för räkenskapsåret 2024.

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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Väderstad i Mjölby för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Mjölby

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kerstin Holmertz
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB brf Väderstad i Mjölby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

IRÉNE ANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 15:50:39



GABRIELLA S:T CYR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-15 kl. 12:20:28



JEANETTE ELISAB HOLMSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 09:53:49



FILIP SVALA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 18:07:54



SVEN LARS GÖRAN CARLSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 17:17:50



KERSTIN HOLMERTZ

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 15:57:19



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 12:37:45



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB brf Väderstad i Mjölby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KERSTIN HOLMERTZ

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 15:58:29



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 12:39:03



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.