



Årsredovisning 2025

HSB brf Abbedissan i Mjölby

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB brf Abbedissan i Mjölby med säte i Mjölby org.nr. 723000-0262 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-08-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Mjölby kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Abbedissan 11	1959-01-01	1959
Abbedissan 9	1959-01-01	1959 och 1961
Primklockan 1	1959-01-01	1959 och 1961

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
22	lokaler (hyresrätt)	468
247	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	14 210
43	garageplatser	0
76	p-platser	0
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	278
Totalt 390 objekt		14 956

Föreningens lägenheter fördelas på: 67 st 1 rok, 112 st 2 rok, 55 st 3 rok, 6 st 4 rok, 7 st 5 rok.
Föreningen hyr ytterligare 11 p-platser från FAMI som finns för uthyrning till boende.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Göran Frey	Ordförande	2022-12-14	
Pierre Hellström	Ledamot	2017-06-20	
Per Mathiesen	Ledamot	2023-05-30	2025-05-12
Gun-Britt Svensson	Ledamot	2022-06-09	
Klas Svahnberg	Ledamot	2019-05-08	2025-05-12
Eva Carlsson	Ledamot	2025-05-12	
Fredrik Lundberg	Ledamot	2022-06-09	2025-12-18
Joel Sjösten	Ledamot	2024-03-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gun-Britt Svensson.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Pierre Hellström, Göran Frey, och Gun-Britt Svensson.

Revisorer har varit: Bengt-Göran Emtinger med Niklas Hjertstedt som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Håkan Thomas Gu Löfving (sammanställande), Håkan Bergeling, Kerstin Eneber, Kajsa-Lena Sköld samt Mattias Karlsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-08. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +7%.

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 2025-09-15

Under räkenskapsåret 2025 har följande större åtgärder genomförts:

- Byte av stigarledning Industriergatan 11 och 13.
- Byte av vattenmätarkonsol Axel Träffs gata 7 och Svartålidens 8.
- Byte av värmeventiler Axel Träffs gata 3-5 och 7.
- Iordningställande av skyddsrum.
- Inköp av hjärtstartare.
- Iordningställande av vattenskada Svartålidens 4.

Under räkenskapsåret 2024 har följande större åtgärder genomförts:

- Ny belysning innergården, entré träfflokal.
- Nya garageportar, portar 19-32
- Nya värmekablar höghus, installation av larm värmekablar och tryckkärl.
- Iordningsställande av 7 lgh. Industriergatan 13 och 2 lgh. Svartålidens 4 A efter vattenskada.

Ny leverantör av föreningens värmestyrning.
Byte av vindslucka Svartålidén 4 A
Inbrottskydd på källardörrar
Byte av portkod I samtliga fastigheter.

2023 har följande större åtgärder genomförts:

Färdigställande av samtliga hissars.
Nya timers i alla tvättstugor.
Vindskydd uteplats Axel Träffsgata 7.

2022 har följande större åtgärder genomförts:

Uteplats Axel Träffs gata 7
Spolning av köksstammar och dusch
Laddstolpar 5 styck Axel Träffs gata 7
4 hissars till höghusen beställdes under året, 2 är färdiga.
Rabatt vid Svartålidén 8
Trottoar vid Industrigatan 11-13 gjordes bredare samt nytt staket.
Byte av avloppsrör i källare Industrigatan 11 och 13

Årtal	Åtgärd
2021	Uteplats Industrigatan 11 . Fläktbyte Svartålidén 6 B . Byte brandvarnare . Trädbeskärning . Nya P-platser Axel Träffs gata 7 .
2020	Höjning balkongtorn i höghusen . Målning av källargångar i höghusen ,
2019	Tvättning av fasader på höghusen . Höjning av balkongtorn i höghusen. Målning av källargångar i låghusen. Ombyggnad av källarentrè gavel Svartålidén 6. Rensning av ventilationskanaler i samtliga fastigheter. Inköp av nya möbler till träfflokalen.
2018	Byte av lägenhetsdörrar . Målning av trapphus . Pollare vid Axel Träffs gata . Målning av tvättstugor.
2017	Målning torkrum . Markarbeten slänten Industrigatan 11-13 . Byte sturprör och hängrännor låghus. Tvättmaskiner 4 st. utbyta.
2016	Installation postboxar. Tvättning fasader. Diverse målning . Renovering skyddsrum.
2015	Låsbyte
2014	Brandgator

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

Årtal	Åtgärd
2025	Byte av Dörr/Portautomatik enligt underhållsplan
2026 -2029	Enligt Underhållsplan

Medlemsinformation

Under året har 20 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 295 och under året har det tillkommit 24 och avgått 23 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 296.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	267	247	232	226	217
Skuldsättning, kr/kvm	1 101	1 301	1 348	1 539	1 637
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 132	1 326	1 392	1 589	1 690
Räntekänslighet, %	1	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	233	207	196	200	189
Årsavgifter, kr/kvm	774	719	691	671	671
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	91	89	89	92
Totala intäkter, kr/kvm	828	774	756	727	705
Nettoomsättning, tkr	11 414	10 650	10 941	10 517	10 510
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 746	1 300	2 305	1 440	1 891
Soliditet, %	51	45	42	36	32

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 470 775	0	0	1 470 775
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 305 438	0	-558 401	1 747 037
S:a bundet eget kapital, kr	3 776 213	0	-558 401	3 217 812
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	13 669 648	1 300 326	558 401	15 528 375
Årets resultat, kr	1 300 326	-1 300 326	1 745 979	1 745 979
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	14 969 974	0	2 304 380	17 274 354
S:a eget kapital, kr	18 746 187	0	1 745 979	20 492 166

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 558 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 116 401 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	14 969 974
Årets resultat, kr	1 745 979
Reservation till underhållsfond, kr	-558 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 116 401
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	17 274 354

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	17 274 354

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	11 413 995	10 649 663
Övriga rörelseintäkter	Not 3	820 374	776 621
Summa Rörelseintäkter		12 234 369	11 426 284
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 769 563	-8 336 993
Övriga externa kostnader	Not 5	-206 700	-269 664
Personalkostnader	Not 6	-199 431	-184 743
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 073 968	-1 137 188
Summa Rörelsekostnader		-10 249 661	-9 928 588
Rörelseresultat		1 984 708	1 497 696
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		82 791	89 112
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-321 520	-286 482
Summa Finansiella poster		-238 729	-197 370
Resultat efter finansiella poster		1 745 979	1 300 326
Resultat före skatt		1 745 979	1 300 326
Årets resultat		1 745 979	1 300 326

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	33 821 112	34 828 022
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	492 664	559 722
Summa Materiella anläggningstillgångar		34 313 776	35 387 744

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

34 314 276 35 388 244

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		22 528	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 426 460	3 174 549
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	472 430	460 816
Summa Kortfristiga fordringar		2 921 418	3 635 365

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		3 200 000	2 700 000
Summa Kortfristiga placeringar		3 200 000	2 700 000

Summa Omsättningstillgångar

6 121 418 6 335 365

Summa Tillgångar

40 435 694 41 723 609

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 470 775	1 470 775
Fond för yttre underhåll	1 747 037	2 305 438
Summa Bundet eget kapital	3 217 812	3 776 213

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	15 528 375	13 669 648
Årets resultat	1 745 979	1 300 326
Summa Fritt eget kapital	17 274 354	14 969 974

Summa Eget kapital

20 492 165 **18 746 186**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	7 183 324	9 536 209
Summa Långfristiga skulder		7 183 324	9 536 209

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		9 080 921	9 676 036
Leverantörsskulder		958 040	1 067 874
Skatteskulder	Not 15	51 206	33 331
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	1 642 266	1 643 070
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 027 772	1 020 903
Summa Kortfristiga skulder		12 760 205	13 441 214

Summa Skulder

19 943 529 **22 977 423**

Summa Eget kapital och skulder

40 435 694 **41 723 609**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 984 708	1 497 696
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 073 968	1 137 188
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 073 968	1 137 188
Erhållen ränta	84 494	88 642
Erlagd ränta	-322 443	-279 721
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 820 727	2 443 805
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	27 191	-112 341
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-84 971	10 911
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-57 780	-101 430
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 762 947	2 342 375
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	1 137 188
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	1 137 188
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 948 000	-948 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 948 000	-948 000
Årets kassaflöde	-185 053	2 531 563
Likvida medel vid årets början	5 789 149	4 394 774
Likvida medel vid årets slut	5 604 096	5 789 149

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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:	5-15 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.

Beskattning

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	555 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.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	10 891 152	10 178 772
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	6 878	8 624
	Årsavgifter lokaler	226 736	226 736
	Hyror lokaler	105 068	82 214
	Hyror garage och parkeringsplatser	441 700	359 900
	Hyror förbrukningsbaserad	1 152	19 152
	Övriga primära intäkter	66 831	95 197
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	11 739 517	10 970 595
	Avgiftsbortfall	-166 936	-166 936
	Hysesbortfall	-4 590	0
	Avsatt till inre fond	-153 996	-153 996
	<i>Summa</i>	-325 522	-320 932
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	11 413 995	10 649 663
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	27 452
	Övriga sekundära intäkter	820 374	749 169
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	820 374	776 621
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 907 468	-1 939 058
	Snö och halk-bekämpning	-7 291	-10 233
	Reparationer	-337 021	-341 232
	Planerat underhåll	-1 116 402	-1 208 714
	El	-503 949	-498 748
	Uppvärmning	-2 269 862	-2 038 771
	Vatten	-666 269	-520 936
	Sophämtning	-349 474	-308 129
	Fastighetsförsäkring	-291 376	-282 401
	Kabel-TV och bredband	-647 655	-485 460
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-459 438	-434 270
	Övriga driftkostnader	-213 358	-269 042
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-8 769 563	-8 336 993

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-36 968
	Administrationskostnader	-53 226	-73 465
	Extern revision	-25 500	-26 750
	Medlemsavgifter	-103 600	-99 600
	Föreningsverksamhet	-15 546	-29 350
	Övriga förvaltningskostnader	-8 828	-3 532
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-206 700	-269 664
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-147 831	-123 463
	Revisionsarvode	0	-4 500
	Övriga arvoden	-24 400	-29 199
	Sociala avgifter	-27 200	-27 081
	Övriga personalkostnader	0	-500
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-199 431	-184 743
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 006 910	-1 070 130
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-67 058	-67 058
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 073 968	-1 137 188
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-321 520	-286 482
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-321 520	-286 482

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	70 184 239	70 184 239
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 461 776	1 461 776
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	71 646 015	71 646 015
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-36 817 993	-35 747 863
	Årets avskrivningar	-1 006 910	-1 070 130
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-37 824 903	-36 817 993
	Utgående redovisat värde	33 821 112	34 828 022
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	120 000 000	114 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 927 000	1 732 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	35 000 000	46 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 434 000	1 434 000
	Summa	158 361 000	163 166 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	40 857 600	40 857 600
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	40 857 600	40 857 600
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	905 800	905 800
	Årets investeringar	0	0
	Årets försäljning/utrangering	0	0
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	905 800	905 800
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-346 078	-279 020
	Årets avskrivningar	-67 058	-67 058
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	0	0
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-413 136	-346 078
	Utgående redovisat värde	492 664	559 722

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav 2025-12-31 2024-12-31*Andra långfristiga värdepappersinnehav*

Ingående värde andel i HSB	500	500
<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar 2025-12-31 2024-12-31*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	2 404 096	3 089 149
Övriga fordringar	22 364	85 400
<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 426 460	3 174 549

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2025-12-31 2024-12-31*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Upplupna ränteintäkter	5 917	7 620
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	466 513	453 196
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	472 430	460 816

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	1,60%	2027-01-30	3 425 780	220 000
Stadshypotek	2,91%	2027-03-01	4 057 544	80 000
Stadshypotek	2,83%	2026-03-03	262 000	232 000
Stadshypotek	2,70%	2026-01-30	2 408 492	100 000
Stadshypotek	1,13%	2026-03-30	3 503 429	200 000
Stadshypotek	1,12%	2026-09-01	2 607 000	116 000
			16 264 245	948 000

Långfristig del	7 183 324
Nästa års amortering av långfristig skuld	300 000
Lån som ska konverteras inom ett år	8 780 921
Kortfristig del	9 080 921
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	948 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 894 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,93%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	51 206	33 331
	<i>Summa Skatteskulder</i>	51 206	33 331
Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Källskatt	75 193	63 970
	Inre fond	1 550 808	1 579 100
	Övriga kortfristiga skulder	16 265	0
	<i>Summa Övriga skulder</i>	1 642 266	1 643 070
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	985 890	978 098
	Upplupna räntekostnader	19 209	20 132
	Övriga upplupna kostnader	22 673	22 673
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 027 772	1 020 903

Årsredovisningens innehåll är fastställt av styrelsen: Mjölby 2026-03-31.

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 Abbedissan i Mjölby, org.nr. 723000-0262

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Abbedissan i Mjölby för räkenskapsåret 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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. 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 Abbedissan i Mjölby för räkenskapsåret 2025 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 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 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

Bengt-Göran Emtinger
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB brf Abbedissan i Mjölby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Göran Frey

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 16:49:17



Joel Sjösten

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 07:54:35



Gun-Britt Svensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 15:31:45



Pierre William Hellström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 09:27:43



Eva Carlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 19:09:31



Bengt Göran Emtinger

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 09:49:41



Cornelia Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 19:42:42



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB brf Abbedissan i Mjölby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Bengt Göran Emtinger

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 09:55:53



Cornelia Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 19:41:07



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.