



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Abbedissan i Mjölby

MEDLEM I 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 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 2018-08-01.

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	1961
Primklockan 1	1959-01-01	1961
Totalt 3 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
43	garageplatser	0
76	p-platser	0
247	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	14210
22	lokaler (hyresrätt)	468
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	278
Totalt 390 objekt		14956

Föreningens lägenheter fördelas på: 67 st 1 rok, 112 st 2 rok, 55 st 3 rok, 6 st 4 rok, 7 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Göran Frey	Ordförande
Pierre Hellström	Ledamot
Gun-Britt Svensson	Ledamot
Klas Svahnberg	Ledamot
Fredrik Lundberg	Ledamot
Mats Hirschman	Ledamot
Emma Kjernell	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Göran Frey , Klas Svanberg , Pierre Hellström.

Styrelsen har under året hållit 11st protokollförda styrelsemöten samt 1 konstituerandemöte.

Firmatecknare har varit: Pierre Hellström, Göran Frey och Per Mathiesen.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

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

Valberedning har varit: Christina Svensson (sammankallande), Christina Svensson samt Kerstin Eneber, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-05.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-10-04.

Uteplats Axel Träffs gata 7

Spolning av köksstammar och dusch

Laddstolpar 5 styck Axel Träffs gata 7

4 hissar 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.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2021	Uteplats Industrigatan 11 . Fläktbyte Svartålden 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 Svartålden 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	Ändamål
2023	Färdigställande av 2 hissar. Undersöka förutsättningar för investering av solceller.
2024	Byte av vik och vipportar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 23 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 302 och under året har det tillkommit 27 och avgått 30 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 299.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	226	217	212	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 539	1 637	1 717	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	3	0	0
Energikostnad, kr/kvm	200	189	168	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	411	401	381	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	671	671	657	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	727	705	694	0	0
Nettoomsättning, tkr	10 517	10 510	10 276	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 440	1 891	1 912	0	0
Soliditet, %	36	32	28	0	0

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

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	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	2 703 971	0	-221 008	2 482 963
S:a bundet eget kapital, kr	4 174 746	0	-221 008	3 953 738
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 634 511	1 891 394	221 008	9 746 912
Årets resultat, kr	1 891 394	-1 891 394	1 439 829	1 439 829
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 525 905	0	1 660 837	11 186 741
S:a eget kapital, kr	13 700 651	0	1 439 829	15 140 479

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 707 000 kr samt ianspråktagande skett med 928 008 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	9 525 904
Årets resultat, kr	1 439 829
Reservation till underhållsfond, kr	-707 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	928 008
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	11 186 741

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	11 186 741

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	10 516 893	10 509 756
Övriga rörelseintäkter	Not 3	354 037	41 570
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		10 870 930	10 551 326
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-6 144 763	-5 991 301
Underhåll enligt plan	Not 5	-928 008	-346 205
Övriga externa kostnader	Not 6	-520 498	-510 135
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-536 750	-459 305
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 008 434	-1 002 329
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-9 138 453	-8 309 275
RÖRELSERESULTAT		1 732 478	2 242 051
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		36 917	28 583
Räntekostnader och liknande resultatposter		-329 566	-379 240
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-292 649	-350 657
ÅRETS RESULTAT		1 439 829	1 891 394

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	32 510 447	33 458 027
Inventarier och installationer	Not 10	693 838	568 553
Pågående nyanläggningar	Not 11	2 668 324	47 656
Summa materiella anläggningstillgångar		35 872 609	34 074 236
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		35 873 109	34 074 736
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	7 181
Avräkningskonto HSB		5 452 962	2 100 764
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	33 967	12 658
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	431 474	416 041
Summa kortfristiga fordringar		5 918 404	2 536 643
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	500 000	5 500 000
Summa kortfristiga placeringar		500 000	5 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 16	4 996	4 996
Summa kassa och bank		4 996	4 996
Summa omsättningstillgångar		6 423 400	8 041 639
SUMMA TILLGÅNGAR		42 296 508	42 116 375

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 470 775	1 470 775
Fond för yttre underhåll		2 482 963	2 703 971
Summa bundet eget kapital		3 953 738	4 174 746
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 746 912	7 634 511
Årets resultat		1 439 829	1 891 394
Summa fritt eget kapital		11 186 741	9 525 905
Summa eget kapital		15 140 479	13 700 650
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	20 210 245	17 136 165
Summa långfristiga skulder		20 210 245	17 136 165
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		2 806 800	7 342 580
Medlemmarnas inre fond	Not 18	1 456 429	1 438 771
Leverantörsskulder		1 587 826	1 454 519
Aktuell skatteskuld	Not 19	32 673	34 833
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	76 602	97 079
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	985 454	911 778
Summa kortfristiga skulder		6 945 784	11 279 560
Summa skulder		27 156 029	28 415 725
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 296 508	42 116 375

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 732 478	2 242 051
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 008 434	1 002 329
	<u>2 740 912</u>	<u>3 244 380</u>
Erhållen ränta	47 125	19 250
Erlagd ränta	-351 854	-369 907
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>2 436 183</u>	<u>2 893 723</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-39 770	17 974
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	224 292	282 158
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>2 620 705</u>	<u>3 193 855</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-2 620 668	-47 656
Investeringar i maskiner/inventarier	-186 139	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-2 806 807</u>	<u>-47 656</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 461 700	-1 201 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-1 461 700</u>	<u>-1 201 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 647 802	1 945 199
Likvida medel vid årets början	7 605 760	5 660 561
Likvida medel vid årets slut	<u>5 957 958</u>	<u>7 605 760</u>
	-1 647 802	1 945 199

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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).

Avskrivningsperioder

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:	00 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	555 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	9 502 152	9 502 152
Årsavgifter lokaler	216 340	216 340
Årsavgiftsbortfall lokaler	-160 516	-160 516
Hysesintäkt lokaler	79 170	77 432
Hysesintäkt garage och bilplatser	218 050	215 200
Hysesintäkt övrigt	22 600	18 200
Konsumtionsavgift värme	1 152	1 152
Avsatt till inre fond	-153 996	-153 996
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	40 741	59 946
Övriga primära intäkter och ersättningar	751 200	733 846
	10 516 893	10 509 756
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	322 833	0
Övrigt	31 204	41 570
	354 037	41 570
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-489 728	-217 381
El	-837 862	-565 203
Uppvärmning	-1 769 138	-1 867 387
Vatten	-382 035	-392 212
Renhållning	-162 516	-219 602
TV, bredband, iptelefoni	-644 832	-643 557
Hissar serviceavtal & besiktning	-56 316	-73 764
Förvaltningskostnader	-1 046 399	-1 083 530
Försäkringar	-244 440	-234 889
Fastighetsskatt	-406 853	-397 633
Övriga driftskostnader	-104 644	-296 143
	-6 144 763	-5 991 301
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll mark och utemiljö	0	-179 590
Underhåll övrigt	-928 008	-166 615
	-928 008	-346 205
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-21 750	-21 847
Övriga förvaltningskostnader	-280 204	-269 753
Kostnader överlåtelse och panter	-46 722	-60 398
Föreningsverksamhet	-28 266	-2 580
Kontorsutrustning och -material	-11 406	-14 011
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-21 719	-19 074
Förbrukningsinventarier	-10 830	-22 872
Medlemsavgifter HSB	-99 600	-99 600
	-520 498	-510 135

2022-01-01	2021-01-01
2022-12-31	2021-12-31

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda 1

Arvode till styrelsen	-124 484	-112 450
Löner för anställda	-23 400	-23 400
Vicevärdsarvode	-240 000	-240 000
Övriga arvoden	-71 640	-26 000
Revisionsarvode	-4 208	-4 500
Sociala avgifter	-73 018	-52 955
	-536 750	-459 305

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-947 580	-947 580
Installationer och inventarier	-60 854	-54 749
	-1 008 434	-1 002 329

2022-12-31

2021-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2081

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

67 112 611

67 112 611

Ingående anskaffningsvärde mark

1 461 776

1 461 776

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

68 574 387

68 574 387

Accumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-35 116 360

-34 168 780

Årets avskrivningar byggnader

-947 580

-947 580

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-36 063 940

-35 116 360

Utgående redovisat värde

32 510 447

33 458 027

Redovisade värden byggnader

31 048 671

31 996 251

Redovisade värden mark

1 461 776

1 461 776

Fastighetsbeteckning: Abbedissan 9 m.fl

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		114 000 000	46 000 000	160 000 000	130 000 000
Lokaler		1 732 000	1 434 000	3 166 000	3 726 000
		115 732 000	47 434 000	163 166 000	133 726 000

Ställda säkerheter

2022-12-31

2021-12-31

Fastighetsinteckning

40 857 600

40 857 600

Summa ställda säkerheter

40 857 600

40 857 600

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden

719 661

325 911

Årets investeringar

186 139

393 750

Utgående anskaffningsvärden

905 800

719 661

Ingående avskrivningar

-151 108

-96 359

Årets avskrivningar

-60 854

-54 749

Utgående avskrivningar

-211 962

-151 108

Utgående redovisat värde

693 838

568 553

Avskrivning görs enligt linjär metod under femton år.

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar

47 656

393 750

Årets Investering

2 620 668

47 656

Omklassificering till Byggnader och mark

0

-393 750

Utgående värde pågående nyanläggningar

2 668 324

47 656

Pågående nyanläggningar avser hissar, planeras vara klart under våren 2023. Till en total utgift av ca 4,5 milj kr Nyttjandeperioden är beräknad till 25 år.

2022-12-31

2021-12-31

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500**500****Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

6 139

6 130

Övriga kortfristiga fordringar

27 828

6 528

33 967**12 658****Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

256 642

244 440

Upplupna ränteintäkter

875

11 083

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

173 957

160 518

431 474**416 041****Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

Placeringskonto

500 000

5 500 000

500 000**5 500 000****Not 16 BANK**

Handelsbanken

4 996

4 996

4 996**4 996****Not 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,51%	2025-03-30	4 297 544	80 000
Stadshypotek		1,13%	2026-03-30	4 103 429	200 000
Stadshypotek		1,12%	2026-09-01	2 955 000	116 000
Stadshypotek		1,60%	2027-01-30	4 085 780	220 000
Stadshypotek		3,50%	2023-03-30	1 858 800	200 000
Stadshypotek		1,37%	2024-09-01	2 958 000	232 000
Stadshypotek		1,33%	2023-01-30	50 000	50 000
Stadshypotek		1,08%	2025-10-30	2 708 492	100 000
				23 017 045	1 198 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

20 210 245

Nästa års amortering av långfristig skuld

948 000

Lån som ska konverteras inom ett år

1 858 800

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

2 806 800

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,58%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

4 792 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

17 027 045

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Not 18 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

1 438 771

1 393 092

Avsättning

153 996

153 996

Uttag

-136 338

-108 317

1 456 429**1 438 771**

	2022-12-31	2021-12-31
Not 19 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	32 673	34 833
	32 673	34 833
Not 20 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Personalens källskatt	46 596	46 838
Arbetsgivaravgifter	30 006	28 103
Övriga kortfristiga skulder	0	22 138
	76 602	97 079
Not 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	14 234	36 522
Förutbetalda årsavgifter och hyror	949 347	853 883
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 873	21 373
	985 454	911 778

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Emma Kjernell

.....
Fredrik Lundberg

.....
Gun-Britt Svensson

.....
Göran Frey

.....
Klas Svahnberg

.....
Mats Hirschman

.....
Pierre Hellström

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Bengt-Göran Emtinger
Revisor vald av föreningsstämman

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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.

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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Bengt-Göran Emtinger
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 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: 2023-03-29 kl. 10:59:42



FREDRIK LUNDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-02 kl. 19:20:26



KLAS SVAHNBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 09:51:42



GUN-BRITT SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 09:22:53



PIERRE HELLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 11:29:08



EMMA KJERNELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 10:54:20



MATS HIRSCHMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 07:21:47



BENGT-GÖRAN EMTINGER

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 11:36:40



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 13:47:02



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 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: 2023-04-04 kl. 11:34:30



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 13:47:46



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omförföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförföring 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.