



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Mjärdevi 2 i Linköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Mjärdevi 2 i Linköping med säte i Linköping org.nr. 716426-0098 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 1990. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Linköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Importgodset 7	1993-01-01	1992 och 1993
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
72	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7336
60	garageplatser	0
Totalt 132 objekt		7336

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 2 rok, 20 st 3 rok, 36 st 4 rok, 6 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Linköping Lambohov GA:4	G:A	716426-0833	17%	Kommunikationsstråk innehållande gång-och cykelvägar, Grönområden, Planteringar, Parkanläggningar, Lekområden med lekutrustning, Belysningsanläggning, Ledningar för vatten och dagvatten med tillhörande brunnar etc.
Totalt 1 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Dejan Ilic	Ordförande
Ali Mohamed Osman	Ledamot
Mikael Neiner	Ledamot
Weine Johansson	Ledamot
Karin Linderyd	Ledamot
Lisa Katarina M Berglund	Ledamot
Inger Marie Wohlfarth	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Inger Marie Wohlfarth, Ali Mohamed Osman

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Ali Mohamed Osman, Dejan Ilic, Lisa Katarina M Berglund, Inger Marie Wohlfarth.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

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

Valberedning har varit: Hanna Englund (sammankallande) och Anton Karlsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-17.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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.

Styrelsen har under året genomfört följande väsentliga åtgärder:

- Initierat arbete för installation av laddboxar i garage och carport samt har fått beslut om bidrag från Naturvårdsverket
- Gräsarmering och anläggning av gångstig vid Tegskiftesgatan 93-115
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) i samtliga lägenheter

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

Årtal	Ändamål
2023	Installation av laddboxar i samtliga garage och carport samt vid tre gästparkeringsplatser
2023	Kompletterande brandskyddstättning av vindar
2023	Renovering av lekutrustning
2023	Rensning av imkanaler
2024	Komplett byte av dörrar i trä
2025	Byte av larmanläggning fjärrvärmecentralen
2027	Byte av garageportar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 113 och under året har det tillkommit 20 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 112.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	422	447	391	303	277
Skuldsättning, kr/kvm	8 963	9 201	9 355	9 411	9 816
Räntekänslighet, %	11	11	11	12	12
Energikostnad, kr/kvm	119	123	115	117	121
Driftskostnad, kr/kvm	303	293	299	280	266
Årsavgifter, kr/kvm	821	821	821	821	821
Totala intäkter, kr/kvm	882	872	871	866	864
Nettoomsättning, tkr	6 445	6 390	6 377	6 332	6 325
Resultat efter finansiella poster, tkr	764	746	185	1 030	1 165
Soliditet, %	21	20	19	19	17

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	5 649 153	0	0	5 649 153
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 970 562	0	113 200	2 083 762
S:a bundet eget kapital, kr	7 619 715	0	113 200	7 732 915
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 793 984	764 494	-113 200	9 445 278
Årets resultat, kr	764 494	-764 494	764 483	764 483
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 558 478	0	651 283	10 209 761
S:a eget kapital, kr	17 178 193	0	764 483	17 942 676

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 621 000 kr samt ianspråktagande skett med 507 800 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	9 558 478
Årets resultat, kr	764 483
Reservation till underhållsfond, kr	-621 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	507 800
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	10 209 761

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	10 209 761

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	6 445 412	6 390 057
Övriga rörelseintäkter	Not 3	24 165	9 011
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		6 469 577	6 399 067
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 224 125	-2 145 830
Underhåll enligt plan	Not 5	-507 800	-726 151
Övriga externa kostnader	Not 6	-290 936	-259 372
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-225 689	-249 400
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 821 677	-1 785 274
Övriga rörelsekostnader	Not 9	0	-107 800
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-5 070 227	-5 273 826
RÖRELSERESULTAT		1 399 350	1 125 241
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		45 470	14 528
Räntekostnader och liknande resultatposter		-679 537	-391 809
Övriga finansiella poster		-800	-1 466
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-634 867	-378 747
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		764 483	746 494
Skatt ändrad taxering		0	18 000
ÅRETS RESULTAT		764 483	764 494

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	77 437 522	79 259 199
Pågående nyanläggningar	Not 11	27 295	2 738
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>77 464 817</u>	<u>79 261 937</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>77 465 317</u>	<u>79 262 437</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		60	33 354
Avräkningskonto HSB		999 132	1 908 645
Övriga kortfristiga fordringar		49 843	17 785
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	231 141	208 032
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 280 176</u>	<u>2 167 816</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	5 000 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>5 000 000</u>	<u>0</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	1 308 379	4 620 236
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 308 379</u>	<u>4 620 236</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>7 588 555</u>	<u>6 788 052</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>85 053 872</u>	<u>86 050 489</u>

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 649 153	5 649 153
Fond för yttre underhåll		2 083 762	1 970 562
<i>Summa bundet eget kapital</i>		7 732 915	7 619 715
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 445 278	8 793 984
Årets resultat		764 483	764 494
<i>Summa fritt eget kapital</i>		10 209 761	9 558 478
Summa eget kapital		17 942 676	17 178 193
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	37 162 500	53 300 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		37 162 500	53 300 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	28 587 500	14 200 000
Medlemmarnas inre fond	Not 17	86 342	198 204
Leverantörsskulder		612 203	590 855
Aktuell skatteskuld	Not 18	37 761	19 151
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	46 069	49 470
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	578 821	514 615
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		29 948 696	15 572 295
Summa skulder		67 111 196	68 872 295
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		85 053 872	86 050 489

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 399 350	1 125 241
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 821 677	1 785 274
Utrangering	0	107 800
	<u>3 221 027</u>	<u>3 018 315</u>
Erhållen ränta	45 470	32 528
Erlagd ränta	-679 537	-391 809
Övriga poster	-800	-1 466
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>2 586 160</u>	<u>2 657 568</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-21 873	119 172
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-11 099	-325 165
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>2 553 188</u>	<u>2 451 575</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-24 558	-970 051
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-24 558</u>	<u>-970 051</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 750 000	-1 125 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-1 750 000</u>	<u>-1 125 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	778 630	356 524
Likvida medel vid årets början	6 528 881	6 172 356
Likvida medel vid årets slut	<u>7 307 511</u>	<u>6 528 881</u>
	778 630	356 524

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 BFNR 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: 10 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 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 23 360 504 kr

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	6 020 040	6 020 856
Hysesintäkt garage och bilplatser	184 072	180 614
Konsumtionsavgift el	14 320	32 696
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	108 000	108 000
Försäljning egenproducerad el	48 122	0
Intäkt andrahandsupplåtelse	0	4 760
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	25 805	14 497
Övriga primära intäkter och ersättningar	45 053	28 633
	6 445 412	6 390 057
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Skattereduktion för förnybar el	14 350	0
Övrigt	9 815	9 011
	24 165	9 011
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-98 163	-104 475
El	-52 272	-39 012
Uppvärmning	-654 159	-685 629
Vatten	-167 402	-179 260
Renhållning	-185 739	-162 993
TV, bredband, iptelefoni	-149 102	-112 901
Obligatoriska besiktningar	-42 020	0
Förvaltningskostnader	-269 911	-208 820
Försäkringar	-112 536	-107 636
Fastighetsskatt	-441 098	-436 279
Övriga driftskostnader	-51 722	-108 825
	-2 224 125	-2 145 830
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll installationer	-161 250	-22 845
Underhåll mark och utemiljö	-229 250	-28 670
Underhåll övrigt	-117 300	-674 636
	-507 800	-726 151
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 250	-10 250
Övriga förvaltningskostnader	-142 897	-133 762
Kostnader överlåtelse och panter	-26 297	-16 159
Föreningsverksamhet	-2 867	-3 265
Kontorsutrustning och -material	-1 617	-44
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 589	-3 654
Konsulter	0	-3 188
Förbrukningsinventarier	-13 119	0
Medlemsavgifter HSB	-28 800	-28 800
Samfällighets- och gemensamanläggning	-59 500	-59 500
Stämma och styrelse	-2 000	-750
	-290 936	-259 372

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Arvode till styrelsen	-116 051	-129 600
Vicevärdsarvode	-49 392	-53 392
Övriga arvoden	-5 116	-6 176
Revisionsarvode	-939	0
Sociala avgifter	-51 791	-59 432
Utbildning	-2 400	-800
	<u>-225 689</u>	<u>-249 400</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 815 021	-1 778 618
Markanläggningar	-6 656	-6 656
	<u>-1 821 677</u>	<u>-1 785 274</u>
Not 9 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-107 800
	<u>0</u>	<u>-107 800</u>

2022-12-31

2021-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2111

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	105 397 287	104 629 674
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	-199 700
Årets investering byggnader		967 313
Ingående anskaffningsvärde mark	3 684 956	3 684 956
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	66 563	66 563
Årets investering markanläggning	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	109 148 806	109 148 806

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-29 876 295	-28 189 577
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	91 900
Årets avskrivningar byggnader	-1 815 020	-1 778 618
Ingående avskrivningar markanläggningar	-13 312	-6 656
Årets avskrivningar markanläggningar	-6 657	-6 656
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-31 711 284	-29 889 607

Utgående redovisat värde

77 437 522 79 259 199

Redovisade värden byggnader	73 705 972	75 520 992
Redovisade värden mark	3 684 956	3 684 956
Redovisade värden markanläggningar	46 594	53 251

Fastighetsbeteckning: Importgodset 7

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1992	48 574 000	25 969 000	74 543 000	74 543 000
Bostäder hyreshus	1992	28 000 000	9 600 000	37 600 000	35 000 000
Lokaler	1992	1 073 000	1 209 000	2 282 000	2 071 000
		77 647 000	36 778 000	114 425 000	111 614 000

Ställda säkerheter

2022-12-31 2021-12-31

Fastighetsinteckning	74 900 000	74 900 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	74 900 000	74 900 000

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	2 738	0
Årets Investering elbilsladdare	16 345	2 738
Årets Investering brandtättnng vind	8 212	0

Utgående värde pågående nyanläggningar **27 295 2 738**

Pågående nyanläggningar avser elbilsladdare och brandtättning vind
Investering av elbilsladdning kommer efter bidrag från naturvårdsverket uppgå till ca 530 000 kr.
Investering av brandtättning vind kommer uppgå till ca 7 125 000 kr

	2022-12-31	2021-12-31			
Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV					
Medlemsandel HSB	500	500			
Övriga värdepappersinnehav	0	0			
	500	500			
Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Förutbetalad försäkring	126 704	112 473			
Upplupna ränteintäkter	8 750	0			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	95 687	95 559			
	231 141	208 032			
Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR					
	Räntesats	Konv.datum			
HSB Placeringskonto	2,10%	2023-02-28			
	5 000 000	0			
	5 000 000	0			
Not 15 BANK					
SBAB	1 308 379	4 620 236			
	1 308 379	4 620 236			
Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
Låneinstitut	Räntebörda	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea		0,69%	2025-06-18	14 750 000	0
Nordea		3,97%	2027-05-14	12 450 000	200 000
Nordea		0,69%	2023-09-20	18 575 000	100 000
Nordea		0,76%	2023-02-15	9 812 500	250 000
Nordea		0,85%	2024-08-12	10 162 500	0
				65 750 000	550 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					37 162 500
Nästa års amortering av långfristig skuld					200 000
Lån som ska konverteras inom ett år					28 387 500
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					28 587 500
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,35%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					2 200 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					63 000 000
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND					
Ingående värde					198 204
Uttag					-111 863
					86 342
					198 204
Not 18 AKTUELL SKATTESKULD					
Årets beräknade skatteskuld					37 761
					37 761
					19 151
					19 151

	2022-12-31	2021-12-31
Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	8 210	7 966
Personalens källskatt	18 559	20 270
Arbetsgivaravgifter	19 300	21 234
	46 069	49 470
Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	34 453	23 099
Förutbetalda årsavgifter och hyror	534 368	481 516
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 000	10 000
	578 821	514 615

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Ali Mohamed Osman

.....
Dejan Ilic

.....
Inger Marie Hasle

.....
Karin Linderyd

.....
Lisa Katarina M Berglund

.....
Mikael Neiner

.....
Weine Johansson

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

Niklas Lingesten
Revisor vald av föreningsstämman

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Mjärdevi 2 i Linköping, org.nr. 716426-0098

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mjärdevi 2 i Linköping 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 Mjärdevi 2 i Linköping 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.

Linköping

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Niklas Lingesten
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB brf Mjärdevi 2 i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DEJAN ILIC

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 14:52:21



ALI MOHAMED OSMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 18:04:24



MIKAEL NEINER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 21:05:31



LISA KATARINA M BERGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-15 kl. 08:50:24



WEINE JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 08:52:17



INGER MARIE HASLE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 14:10:01



KARIN LINDERYD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 08:11:33



NIKLAS LINGESTEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 22:19:34



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 07:21:44



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB brf Mjärdevi 2 i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NIKLAS LINGESTEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 23:09:12



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 07:21:59



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.