



ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023

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	Förvävsdatum	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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
76	p-platser	0
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	278
22	lokaler (hyresrätt)	468
247	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	14210
43	garageplatser	0
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
Per Mathiesen	Ledamot
Gun-Britt Svensson	Ledamot
Klas Svahnberg	Ledamot
Fredrik Lundberg	Ledamot
Emma Kjernell	Ledamot
Joel Sjösten	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Emma Kjernell, Fredrik Lundberg och Gun-Britt Svensson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Pierre Hellström, Göran Frey, Håkan Bergeling och Per Mathiesen.

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: Christina Svensson (sammankallande), Kerstin Eneber samt Håkan Bergeling, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 5 maj 2023, extra stämma 8 juni 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2024-01-01 är registrerad.

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 2023-09-21.

Färdigställande av samtliga hissar.
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 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

Årtal	Ändamål
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	Ändamål
2024	Byte av vik och vipportar
2025 - 2028	Enligt Underhållsplan

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 24 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 299 och under året har det tillkommit 30 och avgått 27 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 302.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	232	226	217	212
Skuldsättning, kr/kvm	1 348	1 539	1 637	1 717
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 392	1 589	1 690	1 772
Räntekänslighet, %	2	2	2	3
Energikostnad, kr/kvm	196	200	189	168
Årsavgifter, kr/kvm	691	671	671	657
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	89	92	91
Totala intäkter, kr/kvm	756	727	705	694
Nettoomsättning, tkr	10 941	10 517	10 510	10 276
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 305	1 440	1 891	1 912
Soliditet, %	42	36	32	28

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman 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	2 482 963	0	368 189	2 851 152
S:a bundet eget kapital, kr	3 953 738	0	368 189	4 321 927
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 746 912	1 439 829	-368 189	10 818 552
Årets resultat, kr	1 439 829	-1 439 829	2 305 381	2 305 381
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	11 186 741	0	1 937 192	13 123 933
S:a eget kapital, kr	15 140 479	0	2 305 381	17 445 860

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 518 000 kr samt ianspråktagande skett med 149 811 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	11 186 741
Årets resultat, kr	2 305 381
Reservation till underhållsfond, kr	-518 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	149 811
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	13 123 933

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	13 123 933

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	10 940 812	10 516 893
Övriga rörelseintäkter	Not 3	359 082	354 037
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		11 299 894	10 870 930
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-6 255 393	-6 144 763
Underhåll enligt plan	Not 5	-149 811	-928 008
Övriga externa kostnader	Not 6	-917 319	-520 498
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-367 405	-536 750
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 007 345	-1 008 434
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-8 697 274	-9 138 453
RÖRELSERESULTAT		2 602 619	1 732 478
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		33 687	36 917
Räntekostnader och liknande resultatposter		-330 925	-329 566
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-297 238	-292 649
ÅRETS RESULTAT		2 305 381	1 439 829

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	35 898 152	32 510 447
Inventarier och installationer	Not 10	626 780	693 838
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	2 668 324
Summa materiella anläggningstillgångar		36 524 932	35 872 609
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		36 525 432	35 873 109
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		600	0
Avräkningskonto HSB		2 194 774	5 452 962
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	143 255	33 967
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	289 551	431 474
Summa kortfristiga fordringar		2 628 180	5 918 404
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	2 200 000	500 000
Summa kortfristiga placeringar		2 200 000	500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 16	0	4 996
Summa kassa och bank		0	4 996
Summa omsättningstillgångar		4 828 180	6 423 400
SUMMA TILLGÅNGAR		41 353 612	42 296 508

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 470 775	1 470 775
Fond för yttre underhåll		2 851 152	2 482 963
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>4 321 927</u>	<u>3 953 738</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		10 818 552	9 746 912
Årets resultat		2 305 381	1 439 829
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>13 123 934</u>	<u>11 186 741</u>
Summa eget kapital		<u>17 445 860</u>	<u>15 140 479</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	<u>16 718 245</u>	<u>20 210 245</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>16 718 245</u>	<u>20 210 245</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		3 442 000	2 806 800
Medlemmarnas inre fond	Not 18	1 539 455	1 456 429
Leverantörsskulder		1 126 342	1 587 826
Aktuell skatteskuld	Not 19	23 204	32 673
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	59 381	76 602
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	999 124	985 454
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>7 189 506</u>	<u>6 945 784</u>
Summa skulder		<u>23 907 751</u>	<u>27 156 029</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>41 353 612</u>	<u>42 296 508</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	2 602 619	1 732 478
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 007 345	1 008 434
	<u>3 609 964</u>	<u>2 740 912</u>
Erhållen ränta	33 687	47 125
Erlagd ränta	-330 925	-351 854
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>3 312 726</u>	<u>2 436 183</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	32 036	-39 770
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-391 478	224 292
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>2 953 284</u>	<u>2 620 705</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 659 668	-2 620 668
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-186 139
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-1 659 668</u>	<u>-2 806 807</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 856 800	-1 461 700
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-2 856 800</u>	<u>-1 461 700</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 563 184	-1 647 802
Likvida medel vid årets början	5 957 958	7 605 760
Likvida medel vid årets slut	4 394 774	5 957 958
	<u>-1 563 184</u>	<u>-1 647 802</u>

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 BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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 maskiner och inventarier: 10 - 15 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.

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

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	9 787 236	9 502 152
Årsavgifter lokaler	218 016	216 340
Årsavgiftsbortfall lokaler	-160 516	-160 516
Hysesintäkt lokaler	81 072	79 170
Hysesintäkt garage och bilplatser	358 600	218 050
Hysesintäkt övrigt	27 000	22 600
Konsumtionsavgift el	34 999	0
Konsumtionsavgift värme	1 152	1 152
Avsatt till inre fond	-153 996	-153 996
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	46 191	40 741
Övriga primära intäkter och ersättningar	701 058	751 200
	<u>10 940 812</u>	<u>10 516 893</u>
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	176 910	322 833
El-stöd	149 738	0
Övrigt	32 434	31 204
	<u>359 082</u>	<u>354 037</u>
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-238 666	-489 728
El	-627 882	-837 862
Uppvärmning	-1 878 978	-1 769 138
Vatten	-426 004	-382 035
Renhållning	-273 069	-162 516
TV, bredband, iptelefoni	-808 726	-644 832
Hissar serviceavtal & besiktning	-26 419	-56 316
Förvaltningskostnader	-1 055 409	-1 046 399
Försäkringar	-256 642	-244 440
Fastighetsskatt	-424 143	-406 853
Övriga driftskostnader	-239 456	-104 644
	<u>-6 255 393</u>	<u>-6 144 763</u>
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-149 811	-928 008
	<u>-149 811</u>	<u>-928 008</u>
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-24 675	-21 750
Övriga förvaltningskostnader	-687 394	-280 204
Kostnader överlåtelse och panter	-42 273	-46 722
Föreningsverksamhet	-15 116	-28 266
Kontorsutrustning och -material	-16 443	-11 406
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-15 647	-21 719
Förbrukningsinventarier	-14 730	-10 830
Medlemsavgifter HSB	-99 600	-99 600
Stämman och styrelse	-1 441	0
	<u>-917 319</u>	<u>-520 498</u>

2023-01-01	2022-01-01
2023-12-31	2022-12-31

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda 1

Arvode till styrelsen	-114 800	-124 484
Löner för anställda	-62 440	-23 400
Vicevärdsarvode	-69 863	-240 000
Övriga arvoden	-62 167	-71 640
Revisionsarvode	-4 000	-4 208
Sociala avgifter	-53 335	-73 018
Utbildning	-800	0
	-367 405	-536 750

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-940 287	-947 580
Installationer och inventarier	-67 058	-60 854
	-1 007 345	-1 008 434

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2081

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	67 112 611	67 112 611
Omklassificering	2 668 324	0
Årets försäljning, utrangering byggnad	-1 256 364	0
Årets investering byggnader	1 659 668	0
Ingående anskaffningsvärde mark	1 461 776	1 461 776
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 646 015	68 574 387

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-36 063 940	-35 116 360
Årets försäljning, utrangering byggnad	1 256 364	0
Årets avskrivningar byggnader	-940 287	-947 580
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-35 747 863	-36 063 940

Utgående redovisat värde

35 898 152 32 510 447

Redovisade värden byggnader	34 436 376	31 048 671
Redovisade värden mark	1 461 776	1 461 776

Fastighetsbeteckning: Abbedissan 9 m.fl

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1961	114 000 000	46 000 000	160 000 000	160 000 000
Lokaler	1961	1 732 000	1 434 000	3 166 000	3 166 000
		115 732 000	47 434 000	163 166 000	163 166 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	40 857 600	40 857 600
Summa ställda säkerheter	40 857 600	40 857 600

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	905 800	719 661
Årets investeringar	0	186 139
Utgående anskaffningsvärden	905 800	905 800

Ingående avskrivningar	-211 962	-151 108
Årets avskrivningar	-67 058	-60 854
Utgående avskrivningar	-279 020	-211 962

Utgående redovisat värde 626 780 693 838

Avskrivning görs enligt linjär metod under femton år.

2023-12-31 2022-12-31

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	2 668 324	47 656
Årets Investering	0	2 620 668
Omklassificering till Byggnader och mark	-2 668 324	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	2 668 324

Pågående nyanläggningar avser hissar. Till en total utgift av ca 4,5 miljoner kronor. Nyttjandeperioden är beräknad till 25 år.

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	139 333	6 139
Övriga kortfristiga fordringar	3 922	27 828
	143 255	33 967

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	282 401	256 642
Upplupna ränteintäkter	7 150	875
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	173 957
	289 551	431 474

Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats		
Placeringskonto i HSB Östergötland	3,90%	2 200 000	500 000
		2 200 000	500 000

Not 16 BANK

Handelsbanken	0	4 996
	0	4 996

Not 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,51%	2025-03-30	4 217 544	80 000
Stadshypotek		1,13%	2026-03-30	3 903 429	200 000
Stadshypotek		1,12%	2026-09-01	2 839 000	116 000
Stadshypotek		1,60%	2027-01-30	3 865 780	220 000
Stadshypotek		1,37%	2024-09-01	2 726 000	232 000
Stadshypotek		1,08%	2025-10-30	2 608 492	100 000
				20 160 245	948 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **16 718 245**

Nästa års amortering av långfristig skuld 716 000
Lån som ska konverteras inom ett år 2 726 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **3 442 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,32%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 3 792 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 15 420 245
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

	2023-12-31	2022-12-31
Not 18 MEDLEMMARNAS INRE FOND		
Ingående värde	1 456 429	1 438 771
Avsättning	153 996	153 996
Uttag	-70 970	-136 338
	1 539 455	1 456 429
Not 19 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	23 204	32 673
	23 204	32 673
Not 20 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Personalens källskatt	36 950	46 596
Arbetsgivaravgifter	22 431	30 006
	59 381	76 602
Not 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	13 371	14 234
Förutbetalda årsavgifter och hyror	963 580	949 347
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 173	21 873
	999 124	985 454

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Emma Kjernell

.....
Fredrik Lundberg

.....
Gun-Britt Svensson

.....
Göran Frey

.....
Joel Sjösten

.....
Klas Svahnberg

.....
Per Mathiesen

.....
Pierre Hellström

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

Bengt-Göran Emtinger
Revisor vald av föreningsstämman

Niclas Wärenfeldt
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 2023.

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 2023 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 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 2023 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Mjölby

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bengt-Göran Emtinger
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-03-27 kl. 11:56:27



FREDRIK LUNDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 10:34:35



KLAS SVAHNBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 09:58:40



GUN-BRITT SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 09:22:16



PER MATHIESEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 08:58:47



PIERRE HELLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 12:38:57



EMMA KJERNELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-30 kl. 17:04:54



JOEL SJÖSTEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 11:02:20



BENGT-GÖRAN EMTINGER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 15:29:40



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 09:32:54



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-04-03 kl. 15:01:26



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 09:35:02



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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.