



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Kungshöga i Mjölby

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Kungshöga i Mjölby med säte i Mjölby org.nr. 723000-0437 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (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 1948. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-30.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Mjölby kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lärdomsljuset 13	1948-01-01	1951
Magistern 1	1948-01-01	1949 och 1951
Notarien 2	1948-01-01	1949 och 1951
Notarien 3	1948-01-01	1945

### Totalt 4 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 <sup>2</sup>
21	lokaler (hyresrätt)	840
34	p-platser	0
112	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6726
3	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	182
1	garageplatser	80

### Totalt 171 objekt

**7828**

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 1 rok, 57 st 2 rok, 40 st 3 rok.



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll
Wilhelm Stark	Ordförande
Jonny Dahlgren	Ledamot
Linus Öberg	Ledamot
Dennis Andersson	Ledamot
Joel Sjösten	Ledamot
Sebastian Asp	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Joel Sjösten och Linus Öberg.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Linus Öberg, Dennis Andersson, Joel Sjösten, Sebastian Asp och Wilhelm Stark.

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

Valberedning har varit: Stämman beslutade att valberedningen ska vara vakant.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-09, en extrastämma hölls 2023-11-24.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +5% 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 2023-06-10.

Renovering samt målning av samtliga socklar.

4 st nya uteplatser.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Ändamål
2021	Ny ledbelysning i källare och trapphus. Ommålning av samtliga trapphus. Montering av paxfläktar i lägenheter med för hög radonhalt. Arbetena med den korrosionsskadade balken har slutförts.
2020	Energideklaration. Korrosions skadad balk i garage har åtgärdats. Åtgärder för att minska radon har genomförts.
2019	Utbyggnad av parkering med 4 st laddstolpar. Asfaltering, ny mur vid nedfart till garage på Dackeplan 2. Införande av taggsystem, renovering av samlingslokal på Kungsvägen 82. Radonmätning har utförts.
2018	Kulvertbyte mellan Dackeplan 2 och Dackegatan 12 har slutförts. Övernattningsrum på Lundbygatan 2 har rustats upp. OVK mätning har genomförts, Radonmätning har påbörjats. Gaveln på Dackeplan 2 har iordningställt. Markbelysning av träd längs med Dackegatan har färdigställt.
2017	Affärspartier fönster och dörrar har färdigställs. Nya tavlor i trapphusen. Upprustning tvättstuga Dackegatan. Målning av torkrum Dackeplan 2 och Dackegatan 12. Påbörjat arbete med kulvert mellan Dackeplan 2 och Dackegatan 12.
2016	Byte av fönster och dörrar i affärslokalerna. Byte av ytterdörrar källare.
2015	Byte av lägenhetsdörrar 138 st och entrépartier 16 st.
2013	Fönsterbyte

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

Årtal	Ändamål
2035	Takbyte
2024	OVK-Besiktning
2024	IMD

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 131 och under året har det tillkommit 9 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 130.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	208	240	214	235	185
Skuldsättning, kr/kvm	1 890	1 959	1 965	2 015	2 082
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 119	2 197	2 274	2 371	2 445
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	199	180	175	163	165
Årsavgifter, kr/kvm	732	718	721	707	717
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	90	91	90	91
Totala intäkter, kr/kvm	743	709	681	679	667
Nettoomsättning, tkr	5 694	5 455	5 424	5 352	5 302
Resultat efter finansiella poster, tkr	192	751	-126	508	639
Soliditet, %	32	30	27	27	26

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	132 985	0	0	132 985
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	0	0
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>132 985</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>132 985</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	6 483 694	750 994	0	7 234 688
Årets resultat, kr	750 994	-750 994	192 020	192 020
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>7 234 688</b>	<b>0</b>	<b>192 020</b>	<b>7 426 708</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>7 367 673</b>	<b>0</b>	<b>192 020</b>	<b>7 559 693</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 209 000 kr samt ianspråktagande skett med 209 000 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	7 234 688
Årets resultat, kr	192 020
Reservation till underhållsfond, kr	-209 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	209 000
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>7 426 708</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>7 426 708</b>

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
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 693 537	5 473 502
Övriga rörelseintäkter	Not 3	66 157	18 180
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>5 759 694</b>	<b>5 491 682</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 150 032	-2 901 891
Underhåll enligt plan	Not 5	-799 231	-485 439
Övriga externa kostnader	Not 6	-297 541	-308 955
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-352 950	-318 031
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-622 555	-622 558
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-5 222 310</b>	<b>-4 636 874</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>537 384</b>	<b>854 807</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		120 662	33 376
Räntekostnader och liknande resultatposter		-466 026	-137 189
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-345 364</b>	<b>-103 813</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>192 020</b>	<b>750 994</b>

**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	17 511 757	18 077 425
Inventarier och installationer	Not 10	609 064	665 951
Pågående nyanläggningar	Not 11	2 859	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>18 123 680</b>	<b>18 743 376</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>18 124 180</b>	<b>18 743 876</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		1 545 278	1 754 336
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	9 638	10 818
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	182 579	166 471
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 737 495</b>	<b>1 931 625</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	3 750 000	3 750 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>3 750 000</b>	<b>3 750 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 487 495</b>	<b>5 681 625</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>23 611 676</b>	<b>24 425 501</b>



## BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		132 985	132 985
<i>Summa bundet eget kapital</i>		132 985	132 985
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 234 688	6 483 694
Årets resultat		192 020	750 994
<i>Summa fritt eget kapital</i>		7 426 709	7 234 688
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 559 694</b>	<b>7 367 673</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	0	0
<i>Summa långfristiga skulder</i>		0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		14 640 168	15 175 524
Medlemmarnas inre fond	Not 17	269 698	277 366
Leverantörsskulder		448 033	932 671
Aktuell skatteskuld	Not 18	19 797	11 957
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	45 086	19 241
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	629 200	641 069
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		16 051 982	17 057 828
<b>Summa skulder</b>		<b>16 051 982</b>	<b>17 057 828</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>23 611 676</b>	<b>24 425 501</b>

# KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	537 384	854 807
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	622 555	622 558
	<u>1 159 939</u>	<u>1 477 365</u>
Erhållen ränta	115 037	31 480
Erlagd ränta	-392 958	-124 251
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>882 018</u>	<u>1 384 594</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 303	-10 111
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-543 558	-10 955 838
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u><b>329 157</b></u>	<u><b>-9 581 355</b></u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-2 859	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u><b>-2 859</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-535 356	10 117 016
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u><b>-535 356</b></u>	<u><b>10 117 016</b></u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-209 058</b>	<b>535 661</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	5 504 336	4 968 676
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>5 295 278</u>	<u>5 504 336</u>
	<b>-209 058</b>	<b>535 661</b>

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 markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	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	0 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.

	<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	4 948 320	4 851 348
Årsavgifter lokaler	110 352	110 352
Hysesintäkt lokaler	460 592	374 865
Hysesintäkt garage och bilplatser	141 304	84 700
Hysesintäkt övrigt	11 154	8 987
Konsumtionsavgift el	600	600
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	16 500	22 913
Övriga primära intäkter och ersättningar	4 715	19 737
	<b>5 693 537</b>	<b>5 473 502</b>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Försäkringsersättning	19 502	0
Bidrag	28 483	0
Övrigt	18 172	18 180
	<b>66 157</b>	<b>18 180</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-238 549	-167 416
El	-138 402	-158 353
Uppvärmning	-984 213	-939 614
Vatten	-417 325	-295 176
Renhållning	-91 733	-119 652
TV, bredband, iptelefoni	-330 837	-313 378
Förvaltningskostnader	-577 234	-564 236
Försäkringar	-117 351	-110 561
Fastighetsskatt	-220 338	-212 498
Övriga driftskostnader	-34 050	-21 008
	<b>-3 150 032</b>	<b>-2 901 891</b>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll övrigt	-799 231	-485 439
	<b>-799 231</b>	<b>-485 439</b>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-14 550	-14 000
Övriga förvaltningskostnader	-176 358	-184 276
Kostnader överlåtelse och panter	-16 392	-21 677
Föreningsverksamhet	-15 416	-8 115
Kontorsutrustning och -material	-889	-848
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-10 096	-8 682
Förbrukningsinventarier	-4 044	-8 607
Medlemsavgifter HSB	-45 167	-46 000
Stämma och styrelse	-5 632	-9 216
Arrende, hyra, leasing	-8 997	-7 535
	<b>-297 541</b>	<b>-308 955</b>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Arvode till styrelsen	-170 800	-158 650
Vicevärdsarvode	-91 491	-79 585
Revisionsarvode	-6 200	-4 750
Sociala avgifter	-84 459	-75 046
	<b>-352 950</b>	<b>-318 031</b>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-551 910	-551 913
Markanläggningar	-13 758	-13 758
Installationer och inventarier	-56 887	-56 887
	<b>-622 555</b>	<b>-622 558</b>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 9 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2071

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	30 095 334	30 095 334
Ingående anskaffningsvärde mark	93 670	93 670
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	343 958	343 958
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>30 532 962</b>	<b>30 532 962</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-12 408 522	-11 856 609
Årets avskrivningar byggnader	-551 910	-551 913
Ingående avskrivningar markanläggningar	-47 015	-33 257
Årets avskrivningar markanläggningar	-13 758	-13 758
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-13 021 205</b>	<b>-12 455 537</b>

**Utgående redovisat värde**

17 511 757 18 077 425

Redovisade värden byggnader

17 134 902 17 686 812

Redovisade värden mark

93 670 93 670

Redovisade värden markanläggningar

283 185 296 943

**Fastighetsbeteckning:** Magistern 1, Lärdomsljuset 13, Notarien 2 & 3

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1951	53 000 000	21 800 000	74 800 000	74 800 000
Lokaler	1951	2 610 000	1 627 000	4 237 000	4 237 000
		<b>55 610 000</b>	<b>23 427 000</b>	<b>79 037 000</b>	<b>79 037 000</b>

**Ställda säkerheter**

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning 19 360 000 19 360 000

**Summa ställda säkerheter 19 360 000 19 360 000****Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden

853 307 853 307

Utgående anskaffningsvärden

853 307 853 307

Ingående avskrivningar

-187 356 -130 469

Årets avskrivningar

-56 887 -56 887

Utgående avskrivningar

-244 243 -187 356

**Utgående redovisat värde**

609 064 665 951

Avskrivning görs enligt linjär metod under femton år.

2023-12-31

2022-12-31

**Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Årets Investering	2 859	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	<u>2 859</u>	<u>0</u>

Pågående nyanläggningar avser IMD och planeras vara klart 2024. Till en total utgift av ca 300 000 kr. Nyttjandeperioden är beräknad till tio år.

**Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

**Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	3 438	1 225
Övriga kortfristiga fordringar, arvode revisor	6 200	9 593
	<u>9 638</u>	<u>10 818</u>

**Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Upplupna ränteintäkter	12 188	6 563
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	170 391	159 908
	<u>182 579</u>	<u>166 471</u>

**Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Placeringskonto			3 750 000	3 750 000
			<u>3 750 000</u>	<u>3 750 000</u>

**Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek		4,64%	2024-01-28	4 880 056	178 452
Swedbank Hypotek		4,64%	2024-01-28	4 880 056	178 452
Swedbank Hypotek		4,64%	2024-01-28	4 880 056	178 452
				<u>14 640 168</u>	<u>535 356</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 14 640 168

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 14 640 168

Genomsnittsräntan vid årets utgång 4,64%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 141 424

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 11 963 388

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

**Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

Ingående värde	277 366	280 292
Uttag	-7 668	-2 926
	<u>269 698</u>	<u>277 366</u>

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 18 AKTUELL SKATTESKULD</b>		
Årets beräknade skatteskuld	19 797	11 957
	<b>19 797</b>	<b>11 957</b>
<b>Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Mervärdeskatt	13 785	14 634
Personalens källskatt	15 288	2 250
Arbetsgivaravgifter	16 013	2 357
	<b>45 086</b>	<b>19 241</b>
<b>Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupna löner och arvoden	0	86 492
Upplupna sociala avgifter	0	27 575
Upplupna räntekostnader	122 496	49 428
Förutbetalda årsavgifter och hyror	492 514	463 684
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 190	13 890
	<b>629 200</b>	<b>641 069</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Dennis Andersson

.....  
Joel Sjösten

.....  
Jonny Dahlgren

.....  
Linus Öberg

.....  
Sebastian Asp

.....  
Wilhelm Stark

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

Kerstin Holmertz  
Revisor vald av föreningsstämman

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kungshöga i Mjölby , org.nr. 723000-0437

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kungshöga 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 revisions sed 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 revisions sed 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 Kungshöga 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Mjölby

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kerstin Holmertz  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Kungshöga i Mjölby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**WILHELM STARK**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 09:38:02



**DENNIS ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 08:57:39



**JONNY DAHLGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 13:51:06



**JOEL SJÖSTEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 19:21:53



**SEBASTIAN ASP**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 08:56:26



**LINUS ÖBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 07:35:41



**KERSTIN HOLMERTZ**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 11:42:08



**NICLAS WÄRENFELDT**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 21:30:03



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Kungshöga i Mjölby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**KERSTIN HOLMERTZ**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 11:43:13



**NICLAS WÄRENFELDT**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 21:31:41



# 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.