



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Mjölaren i Norrköping

 Sparande 316 kr/kvm	 Investeringsbehov 274 kr/kvm	 Skuldsättning 13 400 kr/kvm
 Räntekänslighet 19 %	 Energikostnad 219 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.  Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 823 kr/kvm	

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
316 kr/kvm

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
274 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Skuldsättning
13 400 kr/kvm

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
19 %

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
219 kr/kvm

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
823 kr/kvm

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 årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Mjölaren i Norrköping med säte i NORRKÖPING org.nr. 716425-8407 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 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-08-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Mjölaren 9	2016-01-22	2017 och 2018

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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. 2025-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (hyresrätt)	274
69	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5403
65	garageplatser	0
Totalt 138 objekt		5677

Föreningens lägenheter fördelas på: 23 st 2 rok, 40 st 3 rok, 6 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lars Skoglund	Ordförande	2023-04-26	
Marie Wärn	Ordförande	2022-05-03	2023-04-26
Alvar Roland Adelman	Ledamot	2022-05-03	2023-04-26
Inga-Britt Gustafsson-Ström	Ledamot	2022-05-03	
Lars Holmgren	Ledamot	2023-04-26	
Lars Holmgren	Suppleant	2022-05-03	2023-04-26
Anders Lantz	Ledamot	2020-04-27	
Anna Asp	Ledamot	2022-05-03	
Frida Danielsson	HSB Ledamot	2019-08-20	
Linn Westerberg	Ledamot	2023-04-26	
Helena Cimbritz	Suppleant	2022-05-03	
Daniel Winter	Suppleant	2023-04-26	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Skoglund, Anders Lantz, Anna Asp, Helena Cimbritz och Daniel Winter.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av, Lars Skoglund, Inga-Britt Gustafsson-Ström, Lars Holmgren och Anna Asp.

Revisorer har varit: Jenny Nilsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Irma Görtz (sammankallande), Ann-Christin Olldén samt Ingrid Anjou, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-26.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +7,5% per 2024-01-01 är registrerad som en följd av omsättning av lån och ökade räntekostnader.

Förhandlingar med ny hyresgäst i en av våra lokaler har pågått under senhösten. I januari blev förhandlingarna klara och en ny hyresgäst flyttar in under våren 2024.

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.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan i samband med den 5-årsbesiktningen som skett under hösten.

Återkommande problem med garageporten stabiliserades efter flertalet åtgärder från leverantören.

I december genomfördes glöggmingel på gården. Det bjöds på glögg och pepparkakor och ca 40 medlemmar deltog.

Föreningen har ansökt och erhållit elstöd om 163 tkr.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2021	Laddstolpar, 10 stycken

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

Styrelsen har under hösten 2023 påbörjat ett projekt gällande att installera solceller. Ambitionen är att installationen ska bli klar under våren 2024.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 104 och under året har det tillkommit 7 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 105.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	316	380	337	309	288
Skuldsättning, kr/kvm	13 400	13 575	13 762	13 925	14 319
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	14 080	14 264	14 460	0	0
Räntekänslighet, %	19	21	22	22	23
Energikostnad, kr/kvm	219	206	183	159	187
Årsavgifter, kr/kvm	823	744	734	663	656
Årsavgifter/totala intäkter, %	72	71	74	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 074	1 001	966	969	937
Nettoomsättning, tkr	5 820	5 347	5 227	5 158	5 145
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 075	-1 073	-1 092	-1 246	-1 370
Soliditet, %	66	66	66	66	66

De nyckeltal som har tillkommit i årets flerårsöversikt har inte räknats ut för åren 2019 och 2020.

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. Nytt nyckeltal visar from 2023 enl BRNAR 2023:1. Perioden 2020 och 2019 redovisas ej, därav 0.

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. Enligt BFNAR 2023:1 ingår individuell mätning av el och vatten i årsavgiften. Perioden 2020 och 2019 är ej omräknade.

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.

Uppllysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 1 115 316 kr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 316 kr/m².

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 7,5 %.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	118 866 000	0	0	118 866 000
Upplåtelseavgifter, kr	37 824 000	0	0	37 824 000
Underhållsfond, kr	1 142 093	0	98 000	1 240 093
S:a bundet eget kapital, kr	157 832 093	0	98 000	157 930 093
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-6 195 492	-1 073 041	-98 000	-7 366 533
Årets resultat, kr	-1 073 041	1 073 041	-1 214 092	-1 214 092
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-7 268 533	0	-1 312 092	-8 580 625
S:a eget kapital, kr	150 563 560	0	-1 214 092	149 349 468

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 98 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-7 268 533
Årets resultat, kr	-1 214 092
Reservation till underhållsfond, kr	-98 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-8 580 625

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-8 580 625

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	5 973 190	5 364 016
Övriga rörelseintäkter	Not 3	293 523	316 734
Summa Rörelseintäkter		6 266 712	5 680 750

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-3 136 750	-2 775 177
Övriga externa kostnader	Not 5	-98 452	-72 583
Personalkostnader	Not 6	-87 334	-79 165
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 009 436	-3 009 436
Summa Rörelsekostnader		-6 331 973	-5 936 362

Rörelseresultat

-65 261 **-255 612**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		91 849	10 750
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 240 680	-828 179
Summa Finansiella poster		-1 148 831	-817 429

Resultat efter finansiella poster

-1 214 092 **-1 073 041**

Resultat före skatt

-1 214 092 **-1 073 041**

Årets resultat

-1 214 092 **-1 073 041**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 220 495 887 223 505 324

*Summa Materiella anläggningstillgångar***220 495 887 223 505 324***Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8 500 500

*Summa Finansiella anläggningstillgångar***500 500****Summa Anläggningstillgångar****220 496 387 223 505 824****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

1 090 36 949

Övriga kortfristiga fordringar

Not 9 6 184 457 5 013 315

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

284 668 258 745

*Summa Kortfristiga fordringar***6 470 215 5 309 008****Summa Omsättningstillgångar****6 470 215 5 309 008****Summa Tillgångar****226 966 602 228 814 832**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	Not 10	156 690 000	156 690 000
Fond för yttre underhåll		1 240 093	1 142 093
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		157 930 093	157 832 093

Fritt eget kapital (eller "Ansamlad förlust")

Balanserat resultat		-7 366 533	-6 195 492
Årets resultat		-1 214 092	-1 073 041
<i>Summa Fritt eget kapital (eller "Ansamlad förlust")</i>		-8 580 625	-7 268 533

Summa Eget kapital**149 349 468****150 563 560**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	50 644 350	50 462 885
Övriga långfristiga skulder		0	0
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		50 644 350	50 462 885

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	25 432 535	26 604 860
Leverantörsskulder		385 811	221 692
Skatteskulder		112 964	58 779
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	78 555	104 434
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	962 919	798 622
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		26 972 784	27 788 387

Summa Skulder**77 617 134****78 251 272****Summa Eget kapital och skulder****226 966 602****228 814 832**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -65 261 -255 612

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 3 009 436 3 009 436

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

3 009 436 3 009 436

Erhållen ränta 91 849 10 750

Erlagd ränta -1 132 341 -820 416

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

1 903 684 1 944 159

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -45 891 59 963

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 283 383 -24 289

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

237 492 35 674

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 141 176 1 979 833

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -990 860 -1 057 860

Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder -35 000 0

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 025 860 -1 057 860

Årets kassaflöde

1 115 316 921 973

Likvida medel vid årets början

5 013 315 4 091 342

Likvida medel vid årets slut

6 128 631 5 013 315

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

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.

Förvärvet av fastigheten skedde till underpris genom en s.k. paketering via ett helägt dotterbolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att övervärdet för aktierna fördes direkt på fastigheten. Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 20 280 000 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld, men den realiseras endast vid försäljning av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

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, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Årets årsredovising innehåller en annorlunda utformning vilket bidrar till en bristande jämförbarhet jämfört med föregående års årsredovising. Det berör bland annat posterna planerat underhåll samt avräkningskontot som tidigare låg på egna rader i resultat- respektive balansräkningen.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 448 807	4 022 198
	Hyror lokaler	760 908	686 412
	Hyror garage och parkeringsplatser	640 213	611 800
	Hyror förbrukningsbaserad	58 314	6 163
	Hyror övrigt	14 100	14 100
	Övriga primära intäkter	62 248	39 826
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 984 590	5 380 499
	Hysesbortfall	-11 400	-16 483
	<i>Summa</i>	-11 400	-16 483
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 973 190	5 364 016

Enligt BFNAR 2023:1 ingår numera individuell mätning av el och vatten i årsavgiften\.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	67 096	156 747
	Övriga sekundära intäkter	226 427	159 987
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	293 523	316 734

I övriga sekundära intäkter ingår elstöd med 163 473 kronor\.

Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-474 722	-378 849
	Snö och halk-bekämpning	-31 054	-29 314
	Reparationer	-370 745	-178 406
	Planerat underhåll	0	-218 907
	Försäringsskador	-81 548	-28 513
	EI	-697 248	-565 053
	Uppvärmning	-536 493	-446 367
	Vatten	-143 131	-159 874
	Sophämtning	-122 961	-115 222
	Fastighetsförsäkring	-84 862	-82 120
	Kabel-TV och bredband	-197 705	-191 965
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-109 290	-109 290
	Förvaltningsavtalskostnader	-286 992	-271 298
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 136 750	-2 775 177
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-23 644	-6 500
	Extern revision	-11 885	-14 000
	Konsultkostnader	0	-4 173
	Medlemsavgifter	-27 200	-27 200
	Övriga förvaltningskostnader	-35 724	-20 710
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-98 452	-72 583
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-53 267	-49 984
	Revisionsarvode	-1 650	-1 560
	Sociala avgifter	-11 000	-11 197
	Övriga personalkostnader	-21 417	-16 423
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-87 334	-79 165

Not 7	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	200 026 700	200 026 700
	Ingående anskaffningsvärde mark	38 000 000	38 000 000
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	238 026 700	238 026 700
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-14 521 376	-11 511 940
	Årets avskrivningar	-3 009 436	-3 009 436
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-17 530 813	-14 521 376
	Utgående redovisat värde	220 495 887	223 505 324
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	125 000 000	125 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	10 200 000	10 200 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	27 000 000	27 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	729 000	729 000
	Summa	162 929 000	162 929 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	81 264 000	81 264 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	81 264 000	81 264 000
	Fastighetsbeteckning: Mjölaren 9		
Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräknings-/placeringskonto HSB	6 128 631	5 013 315
	Övriga fordringar	55 826	0
	Summa Övriga fordringar	6 184 457	5 013 315
Not 10	Medlemsinsatser	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Medlemsinsatser</i>		
	Medlemsinsatser	118 866 000	118 866 000
	Upplåtelseavgifter	37 824 000	37 824 000
	Summa Medlemsinsatser	156 690 000	156 690 000

Not 11 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2023-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	3,58%	2028-01-30	25 614 000	268 000
Stadshypotek	0,68%	2024-01-30	24 901 695	527 020
Stadshypotek	0,69%	2026-01-30	25 561 190	262 840
			76 076 885	1 057 860
Långfristig del			50 644 350	
Nästa års amortering av långfristig skuld			530 840	
Lån som ska konverteras inom ett år			24 901 695	
Kortfristig del			25 432 535	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			1 057 860	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			4 231 440	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			1,66%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 12 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2023-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	3,58%	2028-01-30	25 614 000	268 000
Stadshypotek	0,68%	2024-01-30	24 901 695	527 020
Stadshypotek	0,69%	2026-01-30	25 561 190	262 840
			76 076 885	1 057 860
Nästa års amortering av långfristig skuld			530 840	
Lån som ska konverteras inom ett år			24 901 695	
Kortfristig del			25 432 535	

Not 13 Övriga kortfristiga skulder 2023-12-31 2022-12-31

<i>Övriga skulder</i>				
Depositioner			35 000	35 000
Momsskuld			43 555	43 736
Källskatt/sociala avgifter			0	25 698
<i>Summa Övriga skulder</i>			78 555	104 434

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2023-12-31 2022-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
Förutbetalda hyror och avgifter			492 348	481 071
Upplupna räntekostnader			212 799	104 460
Övriga upplupna kostnader			257 772	213 091
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			962 919	798 622

Revisionsberättelsen har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Mjölaren i Norrköping, org.nr. 716425-8407

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mjölaren i Norrköping 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 revisionsssed 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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. Risker 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 Mjölaren i Norrköping 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. 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 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 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.

Norrköping

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jenny Nilsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

LARS SKOGLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-02-21 kl. 20:12:04



ANDERS LANTZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-20 kl. 08:24:26



LARS HOLMGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 15:02:14



ANNA ASP

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 18:17:46



INGA-BRITT GUSTAFSSON-STRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 21:11:18



FRIDA DANIELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 08:12:30



LINN WESTERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 05:58:11



JENNY NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 10:22:07



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 14:26:59



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

JENNY NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 10:21:13



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 14:26:43

