



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Väderstad i Mjölby

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Väderstad i Mjölby med säte i Mjölby org.nr. 716402-8370 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 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-09-12.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Mjölby kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vallsberg 4:32	1987-01-01	1987

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
14	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1071

#### Totalt 14 objekt

**1071**

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 2 rok, 2 st 3 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Iréne Andersson	Ordförande	2011-01-01	
Sven Lars Göran Carlson	Ledamot	2021-07-07	
Jeanette Elisab Holmström	Ledamot	2018-05-29	
Gabriella S:T Cyr	Ledamot	2023-06-05	
Kim Skågeby	Ledamot	2018-06-05	2023-06-15
Sofie Qvist Bandzinkas	Ledamot	2021-07-07	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gabriella S:t Cyr, Iréne Andersson och Sofie Qvist Bandzinkas.



Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Iréne Andersson, Sven Lars Göran Carlson, Gabriella S:T Cyr och Sofie Qvist Bandzinskas.

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

Valberedning har varit: Mathilda Ivansson (sammankallande) och Hagar Karlsson, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar. Extra föreningsstämma hölls 2023-08-03.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +6%,  
fr.o.m. 2023-07-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +10% 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 2023-12-11

Årtal	Ändamål
2021	Nya ventilationsaggregat i kök 14 lgh. Nytt plank vid lgh 5 D Byte av varmvattensberedare lgh 5 E Nya lås på elskåp.
2022	Bytt garageportar för samtliga garage. Ny belysning i förråd och garagen. Satt i nytt kodlås i förrådet. Målat gavel på hus 5 A pga nedklottring.
2023	Fjärrvärme installation och fiber, belysning på parkering, spolat avlopp i samtliga 14 lägenheter.

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

Asfaltering

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 16 och under året har det tillkommit 3 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 17.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	290	323	211	239
Skuldsättning, kr/kvm	6 439	5 296	5 346	4 902
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 439	5 296	5 346	7 902
Räntekänslighet, %	9	8	8	7
Energikostnad, kr/kvm	87	45	44	39
Årsavgifter, kr/kvm	726	665	665	652
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	95	96
Totala intäkter, kr/kvm	758	695	704	683
Nettoomsättning, tkr	809	746	751	730
Resultat efter finansiella poster, tkr	90	119	75	124
Soliditet, %	21	26	24	25

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	375 000	0	0	375 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	680 800	0	-41 430	639 370
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 055 800</b>	<b>0</b>	<b>-41 430</b>	<b>1 014 370</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	842 540	119 192	41 430	1 003 162
Årets resultat, kr	119 192	-119 192	90 288	90 288
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>961 732</b>	<b>0</b>	<b>131 718</b>	<b>1 093 450</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>2 017 532</b>	<b>0</b>	<b>90 288</b>	<b>2 107 820</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 4 000 kr samt ianspråktagande skett med 45 430 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	961 732
Årets resultat, kr	90 288
Reservation till underhållsfond, kr	-4 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	45 430
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 093 450</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>1 093 450</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	809 007	746 047
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 569	-1 230
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>811 576</b>	<b>744 817</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-229 471	-202 758
Underhåll enligt plan	Not 5	-45 430	-59 626
Övriga externa kostnader	Not 6	-88 797	-62 643
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-33 489	-36 178
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-175 093	-167 324
Övriga rörelsekostnader	Not 9	0	-544
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-572 280</b>	<b>-529 074</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>239 296</b>	<b>215 744</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 029	5 867
Räntekostnader och liknande resultatposter		-151 856	-102 194
Övriga finansiella poster		-180	-225
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-149 007</b>	<b>-96 552</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>90 289</b>	<b>119 192</b>

**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	8 212 062	7 157 112
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	22 653
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>8 212 062</u>	<u>7 179 765</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><b>8 212 562</b></u>	<u><b>7 180 265</b></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 313	0
Avräkningskonto HSB		1 939 190	250 889
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	6 976	5 390
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	31 524	45 844
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 979 003</u>	<u>302 123</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	0	400 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>0</u>	<u>400 000</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>1 979 003</b></u>	<u><b>702 123</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>10 191 565</b></u>	<u><b>7 882 388</b></u>

## BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		375 000	375 000
Fond för yttre underhåll		639 370	680 800
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>1 014 370</u>	<u>1 055 800</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 003 162	842 540
Årets resultat		90 289	119 192
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>1 093 451</u>	<u>961 732</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b><u>2 107 821</u></b>	<b><u>2 017 532</u></b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	<u>2 552 807</u>	<u>5 134 366</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>2 552 807</u>	<u>5 134 366</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	4 343 559	537 504
Medlemmarnas inre fond	Not 17	8 349	8 349
Leverantörsskulder		1 046 380	69 539
Aktuell skatteskuld	Not 18	3 579	11 935
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	13 352	14 493
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	<u>115 719</u>	<u>88 671</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>5 530 938</u>	<u>730 491</u>
<b>Summa skulder</b>		<b><u>8 083 745</u></b>	<b><u>5 864 857</u></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>10 191 565</u></b>	<b><u>7 882 388</u></b>



## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	239 296	215 744
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	175 093	167 324
	<u>414 389</u>	<u>383 068</u>
Erhållen ränta	3 029	5 867
Erlagd ränta	-151 856	-102 194
Övriga poster	-180	-225
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>265 382</u>	<u>286 516</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	11 421	-15 260
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	994 392	-13 347
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<b>1 271 195</b>	<b>257 909</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-1 207 390	-339 301
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<b>-1 207 390</b>	<b>-339 301</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	1 224 496	-53 441
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<b>1 224 496</b>	<b>-53 441</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>1 288 301</b>	<b>-134 833</b>
Likvida medel vid årets början	650 889	785 723
Likvida medel vid årets slut	1 939 190	650 889
	<u>1 288 301</u>	<u>-134 834</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 markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 år

Mark skrivs inte av.

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

#### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 5 575 148,00 kr

#### Kassaflödesanalys

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	777 762	712 404
Hysesintäkt garage och bilplatser	27 044	27 048
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	4 201	1 925
Övriga primära intäkter och ersättningar	0	4 670
	<u>809 007</u>	<u>746 047</u>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Elstöd	1 457	0
Kundbonus	1 112	-1 230
	<u>2 569</u>	<u>-1 230</u>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	0	-6 485
El	-10 652	-9 168
Uppvärmning	-38 649	0
Vatten	-43 978	-38 929
Renhållning	-16 947	-23 653
Förvaltningskostnader	-21 906	-16 762
Försäkringar	-29 151	-27 721
Fastighetsskatt	-53 010	-53 010
Övriga driftskostnader	-15 179	-27 029
	<u>-229 471</u>	<u>-202 758</u>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll övrigt	-45 430	-59 626
	<u>-45 430</u>	<u>-59 626</u>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-9 625	-10 375
Övriga förvaltningskostnader	-35 068	-32 069
Kostnader överlåtelse och panter	-4 096	-1 448
Föreningsverksamhet	-5 167	-5 409
Kontorsutrustning och -material	-19 645	-1 229
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 640	-2 640
Förbrukningsinventarier	-1 127	-997
Medlemsavgifter HSB	-5 600	-5 600
Stämma och styrelse	-5 830	-2 876
	<u>-88 797</u>	<u>-62 643</u>
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda		
Arvode till styrelsen	-23 050	-27 950
Övriga arvoden	-3 350	-800
Övriga personalkostnader	-300	-248
Revisionsarvode	-2 300	-1 500
Sociala avgifter	-4 489	-5 680
	<u>-33 489</u>	<u>-36 178</u>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-175 093	-167 324
	<u>-175 093</u>	<u>-167 324</u>
<b>Not 9 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER</b>		
Övriga rörelsekostnader	0	-544
	<u>0</u>	<u>-544</u>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 10 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2106

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 230 966	8 914 318
Årets investering byggnader	1 230 043	316 648
Ingående anskaffningsvärde mark	512 000	512 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 973 009</b>	<b>9 742 966</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-2 585 854	-2 418 530
Årets avskrivningar byggnader	-175 093	-167 324
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-2 760 947</b>	<b>-2 585 854</b>

**Utgående redovisat värde**

8 212 062 7 157 112

Redovisade värden byggnader	7 700 062	6 645 112
Redovisade värden mark	512 000	512 000

**Fastighetsbeteckning:**

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder småhus	1987	5 710 000	1 358 000	7 068 000	7 068 000
		<b>5 710 000</b>	<b>1 358 000</b>	<b>7 068 000</b>	<b>7 068 000</b>

<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	8 202 000	8 202 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>8 202 000</b>	<b>8 202 000</b>

**Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Ingående värde pågående nyanläggningar	22 653	0
Årets Investering	0	22 653
Omklassificering till Byggnader och mark	-22 653	0
<b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b>	<b>0</b>	<b>22 653</b>

**Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	6 976	5 390
	<b>6 976</b>	<b>5 390</b>

**Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Upplupna ränteintäkter	0	2 200
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 524	43 644
	<b>31 524</b>	<b>45 844</b>

2023-12-31

2022-12-31

**Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Kapitalplacering	3,90%	2024-02-28	0	400 000
			<b>0</b>	<b>400 000</b>

**Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		2,10%	2027-03-01	2 579 059	26 252
Statshypotek		5,40%	2024-02-22	1 287 000	26 000
Stadshypotek		5,20%	2024-01-02	477 500	12 500
Swedbank		1,63%	2024-01-25	2 552 807	26 252
				<b>6 896 366</b>	<b>91 004</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **2 552 807**

Nästa års amortering av långfristig skuld 26 252

Lån som ska konverteras inom ett år 4 317 307

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **4 343 559**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,53%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 364 016

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 6 441 346

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

**Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

Ingående värde	8 349	8 349
	<b>8 349</b>	<b>8 349</b>

**Not 18 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld	3 579	11 935
	<b>3 579</b>	<b>11 935</b>

2023-12-31

2022-12-31

**Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt	9 335	9 284
Arbetsgivaravgifter	4 017	5 209
	<b>13 352</b>	<b>14 493</b>

**Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna räntekostnader	24 508	11 215
Förutbetalda årsavgifter och hyror	80 653	65 177
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 558	12 279
	<b>115 719</b>	<b>88 671</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Gabriella S:T Cyr

.....  
Iréne Andersson

.....  
Jeanette Elisab Holmström

.....  
Sofie Qvist Bandzinskas

.....  
Sven Lars Göran Carlson

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 Väderstad i Mjölby, org.nr. 716402-8370

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Väderstad 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 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.

### 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. 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 Väderstad 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 Väderstad i Mjölby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**IRÉNE ANDERSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-16 kl. 08:58:18



**SOFIE QVIST BANDZINSKAS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-16 kl. 19:01:18



**GABRIELLA S:T CYR**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-31 kl. 10:37:49



**JEANETTE ELISAB HOLMSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 22:01:45



**SVEN LARS GÖRAN CARLSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-17 kl. 13:33:54



**KERSTIN HOLMERTZ**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 10:01:18



**NICLAS WÄRENFELDT**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 22:36:36



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**KERSTIN HOLMERTZ**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 10:02:22



**NICLAS WÄRENFELDT**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 22:38:20



# 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.