



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Manligheten i Mjölby

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Manligheten i Mjölby med säte i Mjölby org.nr. 723000-0379 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1951. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-06-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Mjölby kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Manligheten 2	1951-01-01	1951
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	196
17	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1062
Totalt 19 objekt		1258

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 2 rok, 6 st 3 rok, 2 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Fredrik Rylander	Ordförande	2019-05-08	
Lilian Wredlert	Ledamot	2019-05-08	2023-05-29
Björn Juthe	Ledamot	2019-05-08	2023-05-29
Elisabet Holmström	Ledamot	2018-05-09	
Jessica Martinsson	Ledamot	2021-06-04	
David Söderquist	Ledamot	2006-05-21	
Ena Piskic	Ledamot	2019-05-08	
Gustav Gotthardsson	Ledamot	2022-05-25	



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Fredrik Rylander och Gustav Gotthardsson.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Fredrik Rylander och Gustav Gotthardsson.

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

Valberedning har varit: Christian Johansson (sammankallande), Christian Johansson samt Jimmy Johansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-07. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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.

Räkenskapsår 2023 har varit lite oroligt ang räntor och inflation som stiger.

Föreningen har inga höga lån, så där känner vi oss säkra.

För övrigt så ser vi ljus på framtiden och det som väntar runt nästa hörn.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2016	Renovering av balkonger
2017	Låsbyte
2018	Takbyte Lågdelen
2019	Målning och renovering i torkrum
2020	Underhåll enligt underhållsplan och akuta åtgärder
2021	Fönsterbyte i stora fastigheten
2022	Ny trapp till cykelrum/källare. Ny tvättmaskin i tvättstuga.
2023	Installation av IMD

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

Planen är att följa underhållsplanen och ta de akuta åtgärder som uppkommer efter hand.

Föreningen avser att renovera balkonger på "lågdelen" våren/försommaren 2024.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 21 och under året har det tillkommit 1 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 19.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	205	134	197	269
Skuldsättning, kr/kvm	719	740	762	783
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	852	740	762	783
Räntekänslighet, %	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	324	355	279	263
Årsavgifter, kr/kvm	826	829	829	829
Årsavgifter/totala intäkter, %	81	85	85	91
Totala intäkter, kr/kvm	867	818	820	774
Nettoomsättning, tkr	1 052	1 025	1 029	973
Resultat efter finansiella poster, tkr	127	-128	31	209
Soliditet, %	75	73	74	73

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
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	79 656	0	0	79 656
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 079 216	0	0	1 079 216
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	781 615	0	7 906	789 521
S:a bundet eget kapital, kr	1 940 487	0	7 906	1 948 393
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 626 589	-127 895	-7 906	1 490 788
Årets resultat, kr	-127 895	127 895	126 582	126 582
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 498 694	0	118 676	1 617 370
S:a eget kapital, kr	3 439 181	0	126 582	3 565 763

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 19 000 kr samt ianspråktagande skett med 11 094 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	1 498 694
Årets resultat, kr	126 582
Reservation till underhållsfond, kr	-19 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	11 094
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 617 370

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 617 370

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	1 056 908	1 024 652
Övriga rörelseintäkter	Not 3	33 931	4 276
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 090 839	1 028 928
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-682 734	-704 705
Underhåll enligt plan	Not 5	-11 094	-177 005
Övriga externa kostnader	Not 6	-71 879	-72 748
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-43 013	-58 802
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-120 034	-120 035
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-928 754	-1 133 295
RÖRELSERESULTAT		162 085	-104 367
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 950	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-38 452	-23 528
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-35 502	-23 528
ÅRETS RESULTAT		126 583	-127 895

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	3 740 475	3 857 541
Inventarier och installationer	Not 10	33 147	36 115
Pågående nyanläggningar	Not 11	76 000	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>3 849 622</u>	<u>3 893 656</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>3 850 122</u>	<u>3 894 156</u>
Omsättningstillgångar			
Bränslelager		6 887	6 887
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		36	0
Avräkningskonto HSB		625 835	633 443
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	275 836	153 608
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	23 870	41 400
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>925 577</u>	<u>828 451</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>932 464</u>	<u>835 338</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>4 782 586</u>	<u>4 729 494</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		79 656	79 656
Upplåtelseavgifter		1 079 216	1 079 216
Fond för yttre underhåll		789 521	781 615
Summa bundet eget kapital		1 948 393	1 940 487
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 490 788	1 626 589
Årets resultat		126 583	-127 895
Summa fritt eget kapital		1 617 370	1 498 693
Summa eget kapital		3 565 763	3 439 180
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	904 500	931 500
Medlemmarnas inre fond	Not 16	62 728	63 227
Leverantörsskulder		115 600	158 877
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	19 650	20 164
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	114 345	116 546
Summa kortfristiga skulder		1 216 823	1 290 314
Summa skulder		1 216 823	1 290 314
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 782 586	4 729 494

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	162 085	-104 367
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	120 034	120 035
	<u>282 119</u>	<u>15 668</u>
Erhållen ränta	2 950	0
Erlagd ränta	-38 452	-23 641
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>246 617</u>	<u>-7 973</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-104 734	-84 963
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-46 491	1 005 759
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>95 392</u>	<u>912 823</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-76 000	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-76 000</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-27 000	-958 500
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-27 000</u>	<u>-958 500</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-7 608	-45 677
Likvida medel vid årets början	633 443	679 120
Likvida medel vid årets slut	<u>625 834</u>	<u>633 443</u>
	-7 608	-45 677

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: 5 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 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
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	880 704	880 704
Årsavgiftsrabatt	-3 600	-3 600
Hysesintäkt lokaler	121 644	117 497
Konsumtionsavgift el	45 256	13 772
Konsumtionsavgift värme	7 728	8 788
Avsatt till inre fond	-3 996	-3 996
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	4 159	3 865
Övriga primära intäkter och ersättningar	5 013	7 622
	1 056 908	1 024 652
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	31 060	0
Övrigt	2 871	4 276
	33 931	4 276
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-47 531	-28 123
El	-172 497	-224 488
Uppvärmning	-190 428	-172 155
Vatten	-44 586	-50 574
Renhållning	-31 163	-32 064
TV, bredband, iptelefoni	-50 877	-49 011
Förvaltningskostnader	-88 397	-74 528
Försäkringar	-16 247	-15 366
Fastighetsskatt	-30 063	-37 242
Övriga driftskostnader	-10 943	-21 154
	-682 734	-704 705
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-11 094	-177 005
	-11 094	-177 005
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-9 625	-10 375
Övriga förvaltningskostnader	-48 061	-44 796
Kostnader överlåtelse och panter	-3 676	-4 329
Föreningsverksamhet	0	-200
Förbrukningsinventarier	0	-3 096
Medlemsavgifter HSB	-6 587	-6 800
Stämma och styrelse	-3 930	-3 152
	-71 879	-72 748
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Arvode till styrelsen	-27 800	-28 600
Övriga arvoden	-3 600	-15 750
Revisionsarvode	-1 500	-1 500
Sociala avgifter	-10 113	-12 152
Utbildning	0	-800
	-43 013	-58 802
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-117 066	-117 067
Installationer och inventarier	-2 968	-2 968
	-120 034	-120 035

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	6 790 311	6 790 311
Ingående anskaffningsvärde mark	44 000	44 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 834 311	6 834 311

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-2 976 770	-2 859 703
Årets avskrivningar byggnader	-117 066	-117 067
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 093 836	-2 976 770

Utgående redovisat värde 3 740 475 3 857 541

Redovisade värden byggnader 3 696 475 3 813 541
Redovisade värden mark 44 000 44 000

Fastighetsbeteckning: Manligheten 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1951	7 000 000	2 521 000	9 521 000	9 521 000
Lokaler	1951	379 000	200 000	579 000	579 000
		7 379 000	2 721 000	10 100 000	10 100 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	4 245 000	4 245 000
Summa ställda säkerheter	4 245 000	4 245 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden 44 525 44 525
Utgående anskaffningsvärden 44 525 44 525

Ingående avskrivningar -8 410 -5 442
Årets avskrivningar -2 968 -2 968
Utgående avskrivningar -11 378 -8 410

Utgående redovisat värde 33 147 36 115

Avskrivning görs enligt linjär metod under femton år.

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Årets Investering 76 000 0
Omklassificering till Byggnader och mark 0 0
Utgående värde pågående nyanläggningar **76 000** **0**

Individuell mätning, beräknas vara klart 2024, inväntar momsavdrag

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB 500 500
500 **500**

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	194 302	94 241
Övrig skattefordran	60 917	59 367
Övriga kortfristiga fordringar	20 617	0
	275 836	153 608

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 870	41 400
	23 870	41 400

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		5,20%	2024-01-02	904 500	27 000
				904 500	27 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					904 500
Nästa års amortering av långfristig skuld					0
Lån som ska konverteras inom ett år					0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					0
Genomsnittsräntan vid årets utgång					5,00%
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	63 227	59 231
Avsättning	3 996	3 996
Uttag	-4 495	0
	62 728	63 227

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	0	173
Personalens källskatt	9 690	9 930
Arbetsgivaravgifter	9 960	10 061
	19 650	20 164

2023-12-31

2022-12-31

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	11 497	3 881
Förutbetalda årsavgifter och hyror	93 707	97 450
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 141	15 215
	114 345	116 546

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
David Söderquist.....
Ena Piskic.....
Fredrik Rylander.....
Gustav Gotthardsson.....
Elisabet Holmström.....
Jessica Martinsson

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

.....
Cony Bruhn

Revisor vald av föreningsstämman

.....
Niclas WärenfeldtBoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Manligheten i Mjölby, org.nr. 723000-0379

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Manligheten 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. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Manligheten 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Mjölby

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Conny Bruhn
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

FREDRIK RYLANDER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 07:36:01



JEANETTE ELISAB HOLMSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 17:36:37



ENA PISKIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 17:13:25



GUSTAV GOTTHARDSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 21:13:31



JESSICA MARTINSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 17:36:52



DAVID SÖDERQUIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 19:43:42



CONNY BRUHN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 10:33:41



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 22:28:52



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

CONNY BRUHN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 10:32:26



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 22:31:39



HSB – där möjligheterna bor

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.