



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Mjärdevi 2 i Linköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Mjärdevi 2 i Linköping med säte i Linköping org.nr. 716426-0098 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 1990. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Linköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Importgodset 7	1993-01-01	1992 och 1993
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
72	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 336
60	garageplatser	0
Totalt 132 objekt		7 336

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 2 rok, 20 st 3 rok, 36 st 4 rok, 6 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Linköping Lambohov GA:4	G:A	716426-0833	17%	Kommunikationsstråk innehållande gång-och cykelvägar, Grönområden, Planteringar, Parkanläggningar, Lekområden med lekutrustning, Belysningsanläggning, Ledningar för vatten och dagvatten med tillhörande brunnar etc.

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Dejan Ilic	Ordförande
Marianne Plymoth	Ledamot
David Shacham	Ledamot
Weine Johansson	Ledamot
Mathias Sundqvist	Ledamot
Jakob Åslund	Ledamot
Rose-Marie Elfving	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Dejan Ilic.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av David Shacham, Dejan Ilic, Mathias Sundqvist och Jakob Åslund.

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

Valberedning har varit: Gunvor Torstensdotter (sammankallande) och Joakim Nilsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad.
Föreningen har tecknat gemensamt avtal för vatten, värme, kabel-tv och bredband.

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 2024-04-28.

Föreningen har under 2024 avslutat arbetet med brandskyddstätning som påbörjades under 2023.

I samband med detta arbete så renoverades taken på samtliga tio punkthus i föreningen.

Alla bostadshus tak tilläggsisolerades dessutom med ett extra lager isoleringsull.

Under 2024 ersattes den föråldrade inomhusbelysningen i föreningens garage med modern och energisnål LED-belysning.

Föreningen har bytt leverantör för bredband och kabel-TV till företaget Sappa.

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

Årtal	Åtgärd
2023 - 2024	Kompletterande brandskyddstätning av vindar
2023 - 2024	Kompletterande isolering av vindar
2024	Renovering av tak på punkthus utan carport. Tegskiftesgatan 89-101 samt Tegskiftesgatan 115
2024	Inomhusbelysning i garage ersattes med LED-armatur.
2025	Rensning av ventilationskanaler
2025	Installation av batterier till solceller
2025	Byte av larmanläggning fjärrvärmecentralen
2026	Byte av garageportar
2026	Komplett byte av dörrar i trä
2027	Renovering av föreningens staket och räcken

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 113 och under året har det tillkommit 9 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 111.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	203	308	422	447	391
Skuldsättning, kr/kvm	9 476	9 569	8 963	9 201	9 355
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 476	9 569	8 963	9 201	9 355
Räntekänslighet, %	11	12	11	11	11
Energikostnad, kr/kvm	145	132	119	123	115
Årsavgifter, kr/kvm	873	821	821	821	821
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	93	93	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	928	880	882	872	871
Nettoomsättning, tkr	6 741	6 419	6 445	6 390	6 377
Resultat efter finansiella poster, tkr	-444	219	764	746	185
Soliditet, %	20	20	21	20	19

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 5% 2025 .

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	5 649 153	0	0	5 649 153
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 268 182	0	384 750	2 652 932
S:a bundet eget kapital, kr	7 917 335	0	384 750	8 302 085
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	10 025 341	219 241	-384 750	9 859 832
Årets resultat, kr	219 241	-219 241	-444 357	-444 357
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	10 244 582	0	-829 107	9 415 475
S:a eget kapital, kr	18 161 917	0	-444 357	17 717 560

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 421 000 kr samt ianspråktagande skett med 36 250 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	10 244 582
Årets resultat, kr	-444 357
Reservation till underhållsfond, kr	-421 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	36 250
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 415 475

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	9 415 475

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

med tillhörande noter



RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 741 364	6 414 399
Övriga rörelseintäkter	Not 3	66 916	41 394
Summa Rörelseintäkter		6 808 280	6 455 794
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 127 105	-2 771 794
Övriga externa kostnader	Not 5	-127 913	-117 441
Personalkostnader	Not 6	-158 713	-231 325
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 893 983	-1 854 158
Summa Rörelsekostnader		-5 307 714	-4 974 718
Rörelseresultat		1 500 567	1 481 075
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		189 266	205 083
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 134 189	-1 466 917
Summa Finansiella poster		-1 944 923	-1 261 834
Resultat efter finansiella poster		-444 357	219 241
Resultat före skatt		-444 357	219 241
Årets resultat		-444 357	219 241

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	73 752 956	75 571 940
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	620 766	695 766
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	8 677 288	4 475 207
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		83 051 011	80 742 912
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		83 051 511	80 743 412

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 930	1 250
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		4 166	6 955
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 259 083	1 597 540
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	239 102	93 000
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 511 282	1 698 745
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	4 000 000	2 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		4 000 000	2 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 15	336 404	6 375 813
<i>Summa Kassa och bank</i>		336 404	6 375 813
Summa Omsättningstillgångar		5 847 685	10 074 558
Summa Tillgångar		88 899 196	90 817 970

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	5 649 153	5 649 153
Fond för yttre underhåll	2 652 932	2 268 182
Summa Bundet eget kapital	8 302 085	7 917 335

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	9 859 832	10 025 341
Årets resultat	-444 357	219 241
Summa Fritt eget kapital	9 415 476	10 244 582

Summa Eget kapital	17 717 561	18 161 918
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	39 100 000	36 200 000
Summa Långfristiga skulder		39 100 000	36 200 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		30 412 500	34 000 000
Leverantörsskulder		724 792	1 641 856
Skatteskulder	Not 17	53 677	43 385
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	45 214	86 079
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	845 452	684 733
Summa Kortfristiga skulder		32 081 635	36 456 053

Summa Skulder		71 181 635	72 656 053
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		88 899 196	90 817 970
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31 2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 1 500 567 1 481 075

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 893 983 1 854 158

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 893 983 1 854 158

Erhållen ränta

190 217 207 333

Erlagd ränta

-2 150 521 -1 371 192

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

1 434 245 2 171 374

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 83 316 -179 209

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -770 586 999 132

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-687 269 819 923

Kassaflöde från den löpande verksamheten

746 976 2 991 297

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -4 202 081 -5 132 254

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-4 202 081 -5 132 254

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -687 500 4 450 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-687 500 4 450 000

Årets kassaflöde

-4 142 605 2 309 044

Likvida medel vid årets början

9 616 555 7 307 511

Likvida medel vid årets slut

5 473 950 9 616 555

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

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

Ett systembyte har skett under verksamhetsåret och avvikelser kan förekomma avseende siffrorna mellan årets årsredovisning och påskriven årsredovisning 2023.

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 maskiner och inventarier:	10 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.

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
23 561 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 320 436	6 020 160
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	81 000	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	250 875	236 794
	Hyror förbrukningsbaserad	46 278	29 587
	Hyror informationsöverföring	27 000	108 000
	Övriga primära intäkter	21 775	24 359
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 747 364	6 418 899
	Hyresbortfall	-6 000	-4 500
	<i>Summa</i>	-6 000	-4 500
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 741 364	6 414 399
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	32 575	0
	Övriga sekundära intäkter	34 341	41 394
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	66 916	41 394
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-255 340	-237 426
	Snö och halk-bekämpning	-101 145	-74 226
	Reparationer	-434 347	-152 214
	Planerat underhåll	-36 250	-187 580
	Försäkringsskador	-89 763	-38 660
	El	-104 422	-86 514
	Uppvärmning	-760 661	-705 766
	Vatten	-200 226	-179 158
	Sophämtning	-222 248	-209 578
	Fastighetsförsäkring	-133 664	-126 704
	Kabel-TV och bredband	-139 744	-158 537
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-471 770	-460 544
	Förvaltningsavtalskostnader	-155 683	-149 300
	Övriga driftkostnader	-21 842	-5 588
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 127 105	-2 771 794

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-12 696	-34 404
	Administrationskostnader	-45 907	-31 504
	Extern revision	-16 875	-11 750
	Medlemsavgifter	-28 800	-28 800
	Föreningsverksamhet	-8 408	-5 166
	Övriga förvaltningskostnader	-15 227	-5 817
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-127 913	-117 441
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-49 967	-101 726
	Revisionsarvode	-1 152	-2 635
	Övriga arvoden	-68 802	-70 861
	Löner och övriga ersättningar	-1 110	0
	Sociala avgifter	-37 682	-54 503
	Övriga personalkostnader	0	-1 600
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-158 713	-231 325
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 818 984	-1 818 988
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-74 999	-35 170
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 893 983	-1 854 158

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	105 397 287	105 397 287
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 684 956	3 684 956
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	0	66 563
	Omklassificering till inventarier	0	-66 563
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	109 082 243	109 082 243
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-33 510 303	-31 691 315
	Årets avskrivningar	-1 818 984	-1 818 988
	omklassificering till inventarier	0	19 969
	Ingående avskrivningar markanläggningar	0	-19 969
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-35 329 287	-33 510 303
	<i>Utgående redovisat värde</i>	73 752 956	75 571 940
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	75 310 000	73 574 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 073 000	1 073 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	39 966 000	35 569 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 209 000	1 209 000
	<i>Summa</i>	117 558 000	111 425 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	74 900 000	74 900 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	74 900 000	74 900 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	750 904	0
	Årets investeringar	0	684 342
	Årets försäljning/utrangering	0	66 563
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	750 904	750 905
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-55 139	0
	Årets avskrivningar	-74 999	-35 170
	Omklassificering till inventarier	0	-19 969
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-130 138	-55 139
	<i>Utgående redovisat värde</i>	620 766	695 766

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	4 475 207	27 296
	Årets investeringar	4 202 081	6 127 826
	Omklassificering till byggnad	0	-1 679 915
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	8 677 288	4 475 207
	Pågående nyanläggningar avser brandtätning för 8 506 850 kr och solceller för 170 438 kr		
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 137 546	1 240 742
	Övriga fordringar	121 537	356 798
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 259 083	1 597 540
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	5 549	6 500
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	233 554	86 500
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	239 102	93 000
Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	4 000 000	2 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	4 000 000	2 000 000
Not 15	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	SBAB	336 404	6 375 813
	Swedbank	0	0
	<i>Summa Kassa och bank</i>	336 404	6 375 813

Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	2,75%	2026-09-16	18 250 000	200 000
Nordea	2,99%	2025-09-04	15 062 500	200 000
Nordea	3,92%	2026-02-18	9 400 000	200 000
Nordea	3,97%	2027-05-14	12 050 000	200 000
Nordea	0,69%	2025-06-18	14 750 000	0
			69 512 500	800 000

Långfristig del	39 100 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	600 000
Lån som ska konverteras inom ett år	29 812 500
Kortfristig del	30 412 500
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	800 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 200 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,73%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17 Skatteskulder**2024-12-31****2023-12-31***Skatteskulder*

Skatteskulder	53 677	43 385
<i>Summa Skatteskulder</i>	53 677	43 385

Not 18 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31***Övriga skulder*

Momsskuld	486	976
Källskatt	3 415	38 741
Inre fond	41 313	41 313
Övriga kortfristiga skulder	0	5 049
<i>Summa Övriga skulder</i>	45 214	86 079

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	563 788	544 677
Övriga förutbetalda intäkter	0	0
Upplupna räntekostnader	113 846	130 178
Övriga upplupna kostnader	167 818	9 878
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	845 452	684 733

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Mjärdevi 2 i Linköping, org.nr. 716426-0098

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mjärdevi 2 i Linköping för räkenskapsåret 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 uppger, 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 Mjärdevi 2 i Linköping för räkenskapsåret 2024 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 provar 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.

Linköping

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Niklas Lingesten
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB brf Mjärdevi 2 i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DEJAN ILIC

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 14:01:00



MATHIAS SUNDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 12:52:14



WEINE JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 07:42:42



MARIANNE PLYMOTH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 21:13:38



DAVID SHACHAM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 11:09:05



JAKOB ÅSLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 14:27:03



NIKLAS LINGESTEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 07:34:56



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 14:58:17



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB brf Mjärdevi 2 i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NIKLAS LINGESTEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 07:33:25



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 14:58:32



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.