



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Mantorp i Mjölby

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Mantorp i Mjölby med säte i Linköping org.nr. 716425-9579 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (ähta 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 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Mjölby kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fall 1:28	1990-01-01	1989 och 1990

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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
37	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 718
Totalt 37 objekt		3 718

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 2 rok, 6 st 3 rok, 12 st 3.5 rok, 11 st 4 rok, 1 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Joakim Rondahl	Ordförande	2018-07-04	
Eva Wiberg	Ledamot	2023-04-28	
Gunilla Pettersson	Ledamot	2019-09-03	
Camilla Pettersson	Ledamot	2017-06-21	
Ida Haraldsson	Ledamot	2018-07-04	
Ronnie Poblete Vergara	Ledamot	2024-06-13	
Ronnie Poblete Vergara	Suppleant	2023-08-16	2024-06-13
Victor Bennich	Ledamot	2024-06-13	
Marcus Dahlqvist	Ledamot	2023-08-16	2024-01-10

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Joakim Rondahl, Gunilla Pettersson och Eva Wiberg.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gunilla Pettersson och Joakim Rondahl.

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

Valberedning har varit: Erik Strängfors (sammankallande) och Andreas Andersson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12. På stämman deltog 21st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 är registrerad.

I årsavgiften ingår vatten, 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 2024-10-19.

Avtal för bredband och TV har upprättats med Telia.

Avtal för klippning av häckar/buskar inkluderat transport av avfall till Mantorps ristipp har upprättats med Veteranpoolen.

Indragning av fiber genomförd.

Bytt ut redskap i lekparken och invigning av den på höströjdagen.



Bytt sand i lekparken.

Nedsäkring av el har genomförts hos de medlemmar som har önskat detta.

Föreningen har drabbats 4 st vattenskador.

Föreningen har skänkt 4 st begagnade värmepannor till Ukraina.

Vårrojet genomfördes den 4 maj.

Höstrojet genomfördes den 19 oktober.

Styrelsen har infört ett välkomstbrev till befintliga och nya medlemmar.

Styrelsen har börjat lägga upp gemensam info på Mitt HSB- sidan.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Renovering av lekpark genomförd. Upphandling av ny leverantör av bredband och TV har genomförts. Indragning och installation av fiber utförd.
2023	Slutfört projektering indragning av fjärrvärme. Återställning efter indragning av fjärrvärme; asfaltering m.m.. Insidan av garageöppningarna renoverade/åtgärdade. Orienteringstavlor uppsnyggade.
2022	Påbörjat projektering för fjärrvärme. Ny sand vid lekpark. Allmänt underhåll; målning av staket vid innergård samt lekpark.
2021	Underhåll av garagelängor bl.a. taktvätt. Allmän förbättring av utemiljön. Allmänt underhåll av värmepannor Installation nya postboxar
2020	Allmänt underhåll såsom plank/staket mellan lägenheter. Årlig service av ventilationsaggregat. Gestaltning utemiljö.
2019	Målning av samtliga fasader. Underhållsjobb snickeri på fasader.
2018	Utökning av p-platser. Fläktservice. Underhåll av lekplats. Areaberäkning inför energideklaration. Kontrakt med Boxer gällande TV nät
2017	Målning av ytterdörrar.
2015	Nya ventilationsaggregat till alla lägenheter.
2014	Uppgradering TV nät. Behandling av takytor.
2013	Förbättring av miljö innegårdar. Taktvätt av bostadshus/förrådstak.
2012	Kontroll av hängrännor. Förbättring av miljö.
2011	Rengöring av garagetak. Byggnation av skärmtak.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Utreda installation av laddstolpar till elbilar
2025	Allmänna förbättringar av yttre miljö planeras

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 51 och under året har det tillkommit 2 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 52.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	290	302	411	391	364
Skuldsättning, kr/kvm	6 654	6 832	6 482	6 640	6 822
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 654	6 832	6 482	6 482	6 822
Räntekänslighet, %	8	10	10	10	10
Energikostnad, kr/kvm	137	103	38	37	29
Årsavgifter, kr/kvm	831	710	676	676	663
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	92	95	93	95
Totala intäkter, kr/kvm	924	768	716	724	698
Nettoomsättning, tkr	3 211	2 848	2 634	2 646	2 593
Resultat efter finansiella poster, tkr	17	-93	822	573	665
Soliditet, %	27	26	27	25	23

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.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 66 000 kr samt ianspråktagande skett med 284 470 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	5 650 396
Årets resultat, kr	16 949
Reservation till underhållsfond, kr	-66 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	284 470
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 885 815

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 885 815

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

RESULTATRÄKNING

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

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 211 464	2 847 818
Övriga rörelseintäkter	Not 3	224 707	8 375
Summa Rörelseintäkter		3 436 171	2 856 193
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 748 423	-1 395 910
Övriga externa kostnader	Not 5	-51 744	-51 191
Personalkostnader	Not 6	-78 971	-81 791
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-776 158	-875 244
Summa Rörelsekostnader		-2 655 295	-2 404 135
Rörelseresultat		780 876	452 057
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		81 717	48 248
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-845 645	-593 534
Summa Finansiella poster		-763 928	-545 286
Resultat efter finansiella poster		16 949	-93 229
Resultat före skatt		16 949	-93 229
Årets resultat		16 949	-93 229



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	31 429 026	29 786 225
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	68 558	2 158 071
Summa Materiella anläggningstillgångar		31 497 584	31 944 296

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

31 498 084 31 944 796

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		0	2 700
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	685 052	1 008 138
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	74 570	69 027
Summa Kortfristiga fordringar		759 622	1 079 865

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 400 000	1 400 000
Summa Kortfristiga placeringar		1 400 000	1 400 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	760 502	733 464
Summa Kassa och bank		760 502	733 464

Summa Omsättningstillgångar

2 920 124 3 213 329

Summa Tillgångar

34 418 208 35 158 125



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 552 997	2 552 997
Fond för yttre underhåll	695 287	913 757
Summa Bundet eget kapital	3 248 284	3 466 754

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 868 866	5 743 625
Årets resultat	16 949	-93 229
Summa Fritt eget kapital	5 885 815	5 650 396

Summa Eget kapital	9 134 099	9 117 150
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	8 937 465	8 553 205
Summa Långfristiga skulder		8 937 465	8 553 205

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		15 801 568	16 846 568
Leverantörsskulder		193 938	282 294
Skatteskulder	Not 17	5 766	7 514
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	22 201	19 914
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	323 171	331 480
Summa Kortfristiga skulder		16 346 644	17 487 770

Summa Skulder		25 284 109	26 040 975
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		34 418 208	35 158 125
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	780 876	452 057
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	776 158	875 244
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	776 158	875 244
Erhållen ränta	82 539	48 248
Erlagd ränta	-861 498	-593 489
Övriga poster	0	-45
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	778 076	782 015
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	330 133	-329 351
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-80 273	151 929
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	249 860	-177 422
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 027 935	604 593
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-329 446	-2 296 172
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-329 446	-2 296 172
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-660 740	1 298 527
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-660 740	1 298 527
Årets kassaflöde	37 749	-393 052
Likvida medel vid årets början	2 789 656	3 182 708
Likvida medel vid årets slut	2 827 405	2 789 656



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 påskriften 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 markanläggningar:	10-20 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 19 968 068 kr

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, kortfristig 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	2 798 282	2 640 048
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	289 709	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	117 651	111 000
	Hyror förbrukningsbaserad	0	90 499
	Övriga primära intäkter	5 822	6 271
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 211 464	2 847 818
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 211 464	2 847 818
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	219 272	0
	Övriga sekundära intäkter	5 435	8 375
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	224 707	8 375
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-46 920	-44 511
	Snö och halk-bekämpning	-57 187	0
	Reparationer	-73 932	-48 302
	Planerat underhåll	-284 470	-340 595
	Försäkringsskador	-280 046	-163 761
	El	-26 606	-12 739
	Uppvärmning	-315 886	-283 885
	Vatten	-167 769	-84 857
	Sophämtning	-107 015	-55 567
	Fastighetsförsäkring	-51 720	-47 756
	Kabel-TV och bredband	-160 144	-153 084
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-60 310	-58 793
	Förvaltningsavtalskostnader	-98 367	-94 050
	Övriga driftkostnader	-18 050	-8 010
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 748 423	-1 395 910

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-700
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-1 130
	Administrationskostnader	-5 336	-9 184
	Extern revision	-14 500	-11 125
	Medlemsavgifter	-14 800	-14 800
	Föreningsverksamhet	-14 835	-9 117
	Övriga förvaltningskostnader	-2 273	-5 135
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-51 744	-51 191
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-33 050	-30 580
	Revisionsarvode	0	-1 240
	Övriga arvoden	-32 480	-32 450
	Sociala avgifter	-13 441	-11 896
	Övriga personalkostnader	0	-5 625
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-78 971	-81 791
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-761 478	-629 442
	Avskrivning på markanläggning	-5 274	-5 274
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-9 406	-240 528
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-776 158	-875 244
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-845 645	-593 470
	Övriga räntekostnader	0	-64
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-845 645	-593 534

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	38 789 542	38 789 542
Ingående anskaffningsvärde mark	1 470 000	1 470 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	105 475	105 475
Årets omklassificering	2 640 675	0
Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	43 005 692	40 365 017

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-10 578 792	-9 944 076
Årets avskrivningar	-766 752	-634 716
Ackumulerade avskrivningar omklassificering	-231 122	0
Summa Ackumulerade avskrivningar	-11 576 666	-10 578 792
Utgående redovisat värde	31 429 026	29 786 225

Taxeringsvärde

	2024-12-31	2023-12-31
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	20 800 000	20 800 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	4 250 000	4 250 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa	25 050 000	25 050 000

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	28 146 000	28 146 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	28 146 000	28 146 000

Under 2024 har en investering från 2023 omklassificerats från maskiner och tekniska anläggningar till byggnader.

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	2 405 289	40 142
Återfört momsavdrag	329 445	2 365 147
Årets omklassificering	-2 640 675	0
Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	94 059	2 405 289

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-247 218	-6 690
Årets avskrivningar	-9 406	-240 528
Återförda avskrivningar	231 122	0
Summa Ackumulerade avskrivningar	-25 502	-247 218
Utgående redovisat värde	68 557	2 158 071

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	666 904	656 192
	Övriga fordringar	18 148	351 946
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	685 052	1 008 138
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	3 728	4 550
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	70 842	64 477
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	74 570	69 027
Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	1 400 000	1 400 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 400 000	1 400 000
Not 15	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Vadstena Sparbank	39 542	39 501
	Resurs Bank AB	714 333	687 540
	SBAB	6 628	6 423
	<i>Summa Kassa och bank</i>	760 502	733 464

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>
Stadshypotek	2,99%	2028-09-01	4 770 000	120 000
Stadshypotek	3,55%	2025-03-03	3 648 750	150 000
Stadshypotek	4,05%	2025-02-18	2 000 000	0
Stadshypotek	4,07%	2026-03-30	4 378 205	90 740
Stadshypotek	0,95%	2025-06-30	4 175 000	100 000
SBAB	4,04%	2025-10-13	5 767 078	200 000
			24 739 033	660 740

Långfristig del	8 937 465
Nästa års amortering av långfristig skuld	210 740
Lån som ska konverteras inom ett år	15 590 828
Kortfristig del	15 801 568
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	660 740
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 642 960
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,25%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17 Skatteskulder

2024-12-31

2023-12-31

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	5 766	7 514
<i>Summa Skatteskulder</i>	5 766	7 514

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	22 045	19 758
Inre fond	156	156
<i>Summa Övriga skulder</i>	22 201	19 914

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	245 107	238 063
Upplupna räntekostnader	67 393	83 246
Övriga upplupna kostnader	10 671	10 171
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	323 171	331 480

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 Mantorp i Mjölby, org.nr. 716425-9579

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mantorp i Mjölby 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. 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 Mantorp i Mjölby 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 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

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jerry Lindholm
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB brf Mantorp i Mjölby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM RONDAHL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 12:30:11



VICTOR BENNICH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 19:22:26



IDA HARALDSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 16:37:44



CAMILLA PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 11:52:07



GUNILLA PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 15:54:32



EVA WIBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 22:09:51



RONNIE POBLETE VERGARA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 16:44:37



JERRY LINDHOLM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-10 kl. 21:58:27



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 10:45:58



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB brf Mantorp i Mjölby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JERRY LINDHOLM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-10 kl. 22:03:58



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 10:55:40



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.