



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Mjölaren i Vadstena

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Mjölaren i Vadstena med säte i Motala org.nr. 724000-0542 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1953. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Vadstena kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Mjölaren 19	1955-01-01	1955

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	132
4	p-platser	0
12	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	659
2	garageplatser	34
Totalt 20 objekt		825

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 7 st 2 rok, 2 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Elisabet Almestål	Ordförande
Gunilla Jarl	Ledamot
Tomas Wettermark	Ledamot
Hans Isacsson	Ledamot
Semir Ziga	Ledamot
Elsa Zewebrand	Suppleant



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Elsa Zewebrand.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gunilla Jarl, Elisabet Almestål, Tomas Wettermark och Semir Ziga.

Revisorer har varit: Andreas Älgkrantz med Thomas Mattisson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Kerstin Wettermark (sammankallande), samt Semir Ziga valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-08, extra stämma hölls 2023-09-12.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad.

Årets resultat blev minus 19 890 kr. Detta på grund av en större underhållskostnad, tvättning av taket.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-12.

2023 har vi tvättat taket samt målat vindskivor och ny vindskiveplåt.

2023 har vi målat föreningslokalen.

Under verksamhetsåret 2022 har följande underhåll utförts:

OVK i februari 2022

Rengöring av fläktar och ventilation november 2022

Byte av två toaletter i källaren i december 2022

Sedan föreniköptes.gen startade har följande större åtgärder genomförts:

2020 Fiberinstallation slutfördes, trapphusen målades, radonmätning, torkrumsavfuktare inköptes.

2019 Renovering av lastkaj, hängränna och stuprör monterades vid en balkong.

2018 Byte av låssystem och byte av fläktar och spiskåpor.

2017 Filmning av avlppsledningar under fastigheten samt en ny tvättmaskin inköptes.

2016 Värmejustering.

2014 Målning av källarfönster, källardörrar, trappräcken, affärsfönster, garagedörrar samt betongutbyggnaden till vänster om garagen.

2013 Lagt ny klinkersgolv i den mindre delen av affärslokalen, samt maskintvätt av den stora delen.

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

Byte av element termostater under våren 2024.

Relining av rören under källaren och dräneringsarbete planeras under år 2025.

Rengöra fasaden är planerat efter dräneringsarbete.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 13 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 12.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	123	131	144	104
Skuldsättning, kr/kvm	1 484	1 537	1 590	1 642
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 781	1 845	1 908	1 971
Räntekänslighet, %	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	398	323	313	295
Årsavgifter, kr/kvm	856	839	827	827
Årsavgifter/totala intäkter, %	81	85	85	87
Totala intäkter, kr/kvm	878	819	811	793
Nettoomsättning, tkr	677	644	637	624
Resultat efter finansiella poster, tkr	-20	37	43	-40
Soliditet, %	32	32	31	29

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	18 485	0	0	18 485
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	304 519	0	-50 647	253 872
S:a bundet eget kapital, kr	323 004	0	-50 647	272 357
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	310 470	37 315	50 647	398 432
Årets resultat, kr	37 315	-37 315	-19 890	-19 890
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	347 785	0	30 757	378 542
S:a eget kapital, kr	670 789	0	-19 890	650 899

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 24 000 kr samt ianspråktagande skett med 74 647 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	347 785
Årets resultat, kr	-19 890
Reservation till underhållsfond, kr	-24 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	74 646
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	378 541

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	378 541

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	677 332	644 100
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 791	3 937
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		694 123	648 037
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-499 533	-446 269
Underhåll enligt plan	Not 5	-74 647	-24 170
Övriga externa kostnader	Not 6	-68 159	-64 655
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-22 764	-20 812
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-42 504	-42 510
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-707 607	-598 415
RÖRELSERESULTAT		-13 484	49 622
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		8 156	2 731
Räntekostnader och liknande resultatposter		-14 562	-15 038
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-6 406	-12 307
ÅRETS RESULTAT		-19 890	37 315

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	1 390 140	1 432 644
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>1 390 140</u>	<u>1 432 644</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>1 390 640</u>	<u>1 433 144</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		355 908	398 479
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	18 966	5 028
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	19 767	14 363
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>394 641</u>	<u>417 871</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	250 000	250 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>250 000</u>	<u>250 000</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>644 641</u>	<u>667 871</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>2 035 281</u>	<u>2 101 015</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 485	18 485
Fond för yttre underhåll		253 872	304 519
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>272 357</u>	<u>323 004</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		398 432	310 469
Årets resultat		-19 890	37 315
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>378 541</u>	<u>347 785</u>
Summa eget kapital		<u>650 899</u>	<u>670 789</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	720 711	1 173 987
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>720 711</u>	<u>1 173 987</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		453 276	41 676
Medlemmarnas inre fond	Not 15	51 135	55 607
Leverantörsskulder		80 976	85 585
Aktuell skatteskuld	Not 16	1 881	1 764
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	76 403	71 607
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>663 671</u>	<u>256 239</u>
Summa skulder		<u>1 384 382</u>	<u>1 430 226</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>2 035 281</u>	<u>2 101 015</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-13 484	49 622
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	42 504	42 510
	29 020	92 132
Erhållen ränta	7 781	2 877
Erlagd ränta	-14 641	-15 118
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	22 160	79 891
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-18 967	815
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-4 089	29 853
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	-896	110 559
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-41 676	-41 676
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-41 676	-41 676
ÅRETS KASSAFLÖDE	-42 572	68 883
Likvida medel vid årets början	648 479	579 596
Likvida medel vid årets slut	605 907	648 479
	-42 572	68 883

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	1 078 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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	564 156	553 092
Hysesintäkt lokaler	41 400	41 400
Hysesintäkt garage och bilplatser	10 200	7 080
Hysesintäkt övrigt	1 350	1 383
Konsumtionsavgift el	57 600	43 200
Avsatt till inre fond	0	-6 996
Övriga intäkter i verksamheten	0	600
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	2 626	4 341
	677 332	644 100
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	13 880	0
Övrigt	600	1 560
Medlemsbonus	2 311	2 377
	16 791	3 937
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-14 853	-16 490
El	-119 057	-72 249
Uppvärmning	-165 359	-154 872
Vatten	-30 344	-28 338
Renhållning	-22 697	-23 072
TV, bredband, iptelefoni	-41 976	-49 624
Obligatoriska besiktningar	0	-3 772
Förvaltningskostnader	-71 142	-68 587
Försäkringar	-10 109	-9 189
Fastighetsskatt	-19 914	-19 914
Övriga driftskostnader	-4 082	-162
	-499 533	-446 269
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-74 647	-24 170
	-74 647	-24 170
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-9 925	-9 500
Övriga förvaltningskostnader	-45 521	-42 220
Kostnader överlåtelse och panter	-3 675	-3 863
Föreningsverksamhet	-3 584	-2 314
Kontorsutrustning och -material	0	-1 959
Förbrukningsinventarier	-654	0
Medlemsavgifter HSB	-4 800	-4 800
	-68 159	-64 655
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Arvode till styrelsen	-18 700	-17 500
Övriga arvoden	-300	-300
Övriga personalkostnader	0	-93
Revisionsarvode	-750	-750
Sociala avgifter	-3 014	-2 169
	-22 764	-20 812
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-42 504	-42 510
	-42 504	-42 510

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2082

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader 3 252 944 3 252 944

Ingående anskaffningsvärde mark 20 000 20 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 3 272 944 3 272 944**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader -1 840 300 -1 797 790

Årets avskrivningar byggnader -42 504 -42 510

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -1 882 804 -1 840 300**Utgående redovisat värde****1 390 140 1 432 644**

Redovisade värden byggnader

1 370 140 1 412 644

Redovisade värden mark

20 000 20 000

Fastighetsbeteckning: Mjölaren 19

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1964	4 436 000	1 312 000	5 748 000	5 748 000
Lokaler		155 000	112 000	267 000	267 000
		4 591 000	1 424 000	6 015 000	6 015 000

Ställda säkerheter**2023-12-31 2022-12-31**

Fastighetsinteckning 2 542 000 2 542 000

varav i eget förvar 0 0

Summa ställda säkerheter 2 542 000 2 542 000**Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500 500

500 500**Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

16 655 2 651

Övriga kortfristiga fordringar

2 311 2 377

18 966 5 028**Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

11 322 10 109

Upplupna ränteintäkter

813 438

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7 632 3 816

19 767 14 363**Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

Placeringskonto

250 000 250 000

250 000 250 000

2023-12-31

2022-12-31

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,11%	2024-01-30	445 200	33 600
Stadshypotek		1,29%	2026-07-30	728 787	8 076
				1 173 987	41 676
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					720 711
Nästa års amortering av långfristig skuld					8 076
Lån som ska konverteras inom ett år					445 200
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					453 276
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,22%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					166 704
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					965 607
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde		55 607	48 611
Avsättning		0	6 996
Uttag		-4 472	0
		51 135	55 607

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld		1 881	1 764
		1 881	1 764

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader		2 391	2 470
Förutbetalda årsavgifter och hyror		64 202	59 627
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		9 810	9 510
		76 403	71 607

2023-12-31

2022-12-31

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Elisabet Almestål.....
Gunilla Jarl.....
Hans Isacsson.....
Semir Ziga.....
Tomas Wettermark

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

Andreas Älgkrantz
Revisor vald av föreningsstämman

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Mjölaren i Vadstena, org.nr. 724000-0542

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mjölaren i Vadstena 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 revisions sed 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 revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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 Mjölne i Vadstena för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Vadstena

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Andreas Älgkrantz
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

ELISABET ALMESTÅL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-17 kl. 19:29:40



GUNILLA JARL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 12:31:34



HANS ISACSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 07:39:06



SEMIR ZIGA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 21:36:14



TOMAS WETTERMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-29 kl. 16:59:23



ANDREAS ÄLGKRANTZ

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 21:20:55



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 06:59:20



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

ANDREAS ÄLGKRANTZ

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 21:20:00



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 07:07:52



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.