



ÅRSREDOVISNING 2023

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 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 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. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
72	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7336
60	garageplatser	0
Totalt 132 objekt		7336

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	0 / 0	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
Mikael Neiner	Ledamot
Weine Johansson	Ledamot
Karin Linderyd	Ledamot
Lisa Katarina M Berglund	Ledamot
Mathias Sundqvist	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Dejan Ilic, Mikael Neiner, Lisa Katarina M Berglund och Karin Linderyd

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Dejan Ilic, Karin Linderyd, Lisa Katarina M Berglund och Mathias Sundqvist.

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar. Extra stämma hölls 2023-09-11.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-14.

Ladda Bilen bidrag : 665 443kr

Elstöd för företag : 15026kr

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

Årtal	Ändamål
2023	Installation av laddboxar i samtliga garage, carport samt vid tre gästparkeringsplatser
2023	Renovering av lekutrustning
2023	Rensning av imkanaler
2023	Renovering av tak på punkthus med carport. Tegskiftesgatan 1-7 samt Tegskiftesgatan 49-61
2023 - 2024	Kompletterande brandskyddstättning av vindar
2023 - 2024	Kompletterande isolering av vindar
2024	Renovering av tak på punkthus utan carport. Tegskiftesgatan 89-101 samt Tegskiftesgatan 115
2024	Komplett byte av dörrar i trä
2025	Byte av larmanläggning fjärrvärmecentralen
2027	Byte av garageportar
2028	Renovering av föreningens staket och räcken

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 111.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 113.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	308	422	447	391	303
Skuldsättning, kr/kvm	9 569	8 963	9 201	9 355	9 411
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 569	8 963	9 201	9 355	9 411
Räntekänslighet, %	12	11	11	11	12
Energikostnad, kr/kvm	132	119	123	115	117
Årsavgifter, kr/kvm	821	821	821	821	821
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	93	94	94	95
Totala intäkter, kr/kvm	880	882	872	871	866
Nettoomsättning, tkr	6 419	6 445	6 390	6 377	6 332
Resultat efter finansiella poster, tkr	219	764	746	185	1 030
Soliditet, %	20	21	20	19	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.

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	2 083 762	0	184 420	2 268 182
S:a bundet eget kapital, kr	7 732 915	0	184 420	7 917 335
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 445 278	764 483	-764 483	10 025 341
Årets resultat, kr	764 483	-764 483	219 241	219 241
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	10 209 761	0	-545 242	10 244 582
S:a eget kapital, kr	17 942 676	0	-360 822	18 161 917

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 372 000 kr samt ianspråktagande skett med 187 580 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	10 209 761
Årets resultat, kr	219 241
Reservation till underhållsfond, kr	-372 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	187 580
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	10 244 582

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	10 244 582

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	6 418 821	6 445 412
Övriga rörelseintäkter	Not 3	36 973	24 165
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		6 455 794	6 469 577
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 405 158	-2 224 125
Underhåll enligt plan	Not 5	-187 580	-507 800
Övriga externa kostnader	Not 6	-296 498	-290 936
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-231 325	-225 689
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 854 158	-1 821 677
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 974 718	-5 070 227
RÖRELSERESULTAT		1 481 076	1 399 350
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		205 083	45 470
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 466 077	-679 537
Övriga finansiella poster		-840	-800
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 261 834	-634 867
ÅRETS RESULTAT		219 241	764 483

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	75 571 940	77 437 522
Inventarier och installationer	Not 10	695 766	0
Pågående nyanläggningar	Not 11	4 475 207	27 296
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		80 742 913	77 464 817
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		80 743 413	77 465 317
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	60
Kundfordringar		1 250	0
Avräkningskonto HSB		1 240 742	999 132
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	363 753	49 843
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	93 000	231 141
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 698 745	1 280 176
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	2 000 000	5 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		2 000 000	5 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 16	6 375 813	1 308 379
<i>Summa kassa och bank</i>		6 375 813	1 308 379
Summa omsättningstillgångar		10 074 558	7 588 555
SUMMA TILLGÅNGAR		90 817 970	85 053 872

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 649 153	5 649 153
Fond för yttre underhåll		2 268 182	2 083 762
<i>Summa bundet eget kapital</i>		7 917 335	7 732 915
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		10 025 341	9 445 278
Årets resultat		219 241	764 483
<i>Summa fritt eget kapital</i>		10 244 582	10 209 761
Summa eget kapital		18 161 917	17 942 676
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	36 200 000	37 162 500
<i>Summa långfristiga skulder</i>		36 200 000	37 162 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	34 000 000	28 587 500
Medlemmarnas inre fond	Not 18	41 313	86 342
Leverantörsskulder		1 641 856	612 203
Aktuell skatteskuld	Not 19	43 385	37 761
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	39 717	46 069
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	689 782	578 821
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		36 456 053	29 948 696
Summa skulder		72 656 053	67 111 196
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		90 817 970	85 053 872

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 481 076	1 399 350
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 854 158	1 821 677
	<u>3 335 234</u>	<u>3 221 027</u>
Erhållen ränta	205 083	45 470
Erlagd ränta	-1 466 077	-679 537
Övriga poster	-840	-800
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>2 073 400</u>	<u>2 586 160</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-176 959	-21 873
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	1 094 857	-11 099
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>2 991 298</u>	<u>2 553 188</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-4 447 911	-24 558
Investeringar i maskiner/inventarier	-684 342	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-5 132 253</u>	<u>-24 558</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	4 450 000	-1 750 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>4 450 000</u>	<u>-1 750 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 309 045	778 630
Likvida medel vid årets början	7 307 511	6 528 881
Likvida medel vid årets slut	<u>9 616 556</u>	<u>7 307 511</u>
	2 309 045	778 630

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: 10 - 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 10 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 23 560 504 kr

Kassaflödesanalys

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	6 020 160	6 020 040
Hysesintäkt garage och bilplatser	236 794	184 072
Hysesrabatter	-4 500	0
Konsumtionsavgift el	29 587	14 320
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	108 000	108 000
Försäljning egenproducerad el	14 219	48 122
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	9 420	25 805
Övriga primära intäkter och ersättningar	5 141	45 053
	6 418 821	6 445 412
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Skattereduktion förnybar el	30 018	14 350
Övrigt	6 955	9 815
	36 973	24 165
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-190 873	-98 163
Sotning	-9 481	0
El	-86 514	-52 272
Uppvärmning	-705 766	-654 159
Vatten	-179 158	-167 402
Renhållning	-209 578	-185 739
TV, bredband, iptelefoni	-158 537	-149 102
Obligatoriska besiktningar	0	-42 020
Förvaltningskostnader	-242 671	-269 911
Försäkringar	-126 704	-112 536
Fastighetsskatt	-460 544	-441 098
Övriga driftskostnader	-35 332	-51 722
	-2 405 158	-2 224 125
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll installationer	0	-161 250
Underhåll mark och utemiljö	0	-229 250
Underhåll övrigt	-187 580	-117 300
	-187 580	-507 800
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-11 750	-11 250
Övriga förvaltningskostnader	-149 300	-142 897
Kostnader överlåtelse och panter	-6 417	-26 297
Föreningsverksamhet	-1 529	-2 867
Kontorsutrustning och -material	0	-1 617
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 823	-2 589
Förbrukningsinventarier	-31 741	-13 119
Medlemsavgifter HSB	-28 800	-28 800
Samfällighets- och gemensamanläggning	-59 500	-59 500
Stämma och styrelse	-3 637	-2 000
	-296 498	-290 936

2023-01-01	2022-01-01
2023-12-31	2022-12-31

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Arvode till styrelsen	-101 726	-116 051
Vicevärdsarvode	-66 744	-49 392
Övriga arvoden	-4 117	-5 116
Revisionsarvode	-2 635	-939
Sociala avgifter	-54 503	-51 791
Utbildning	-1 600	-2 400
	-231 325	-225 689

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-1 818 988	-1 815 021
Markanläggningar	0	-6 656
Installationer och inventarier	-35 170	0
	-1 854 158	-1 821 677

2023-12-31

2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

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

2111

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	105 397 287	105 397 287
Årets försäljning, utträngning byggnad	0	0
Årets investering byggnader	0	0
Ingående anskaffningsvärde mark	3 684 956	3 684 956
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	66 563	66 563
Omklassificering till inventarier	-66 563	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	109 082 243	109 148 806

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-31 691 315	-29 876 295
Årets försäljning, utträngning byggnad	0	0
Årets avskrivningar byggnader	-1 818 988	-1 815 021
Ingående avskrivningar markanläggningar	-19 969	-13 312
Årets avskrivningar markanläggningar	0	-6 656
omklassificering till inventarier	19 969	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-33 510 303	-31 711 284

Utgående redovisat värde

75 571 940 77 437 522

Redovisade värden byggnader	71 906 953	73 705 971
Redovisade värden mark	3 684 956	3 684 956
Redovisade värden markanläggningar	0	46 595

Fastighetsbeteckning: Importgodset 7

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1992	48 574 000	25 969 000	74 543 000	74 543 000
Bostäder hyreshus	1992	28 000 000	9 600 000	37 600 000	37 600 000
Lokaler	1992	1 073 000	1 209 000	2 282 000	2 282 000
		77 647 000	36 778 000	114 425 000	114 425 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	74 900 000	74 900 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	74 900 000	74 900 000

	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER		
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Årets investeringar	684 342	0
Omklassificering till inventarier	66 563	0
Utgående anskaffningsvärden	750 905	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-35 170	0
Omklassificering till inventarier	-19 969	0
Utgående avskrivningar	-55 139	0
Utgående redovisat värde	695 766	0
Avskrivning görs enligt linjär metod under 10 år.		
Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR		
Ingående värde pågående nyanläggningar	27 296	2 738
Årets Investering	6 127 826	24 558
Omklassificering till inventarier och installationer	-684 341	0
Moms	-330 131	
Bidrag Naturvårdsverket	-665 443	
Utgående värde pågående nyanläggningar	4 475 207	27 296
Pågående nyanläggningar avser Brandtätning vind och planeras vara klart under 2024		
Till en total utgift av 7,8 Mkr		
Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		
Medlemsandel HSB	500	500
Övriga värdepappersinnehav	0	0
	500	500
Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattekonto	356 798	40 028
Kundbonus HSB	6 955	9 815
	363 753	49 843
Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Förutbetalad försäkring	0	126 704
Upplupna ränteintäkter	6 500	8 750
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	86 500	95 687
	93 000	231 141
Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR		
	Räntesats	Konv.datum
Placering HSB 3 mån	2 000 000	5 000 000
	2 000 000	5 000 000
Not 16 BANK		
SBAB	6 375 813	1 308 379
	6 375 813	1 308 379

2023-12-31

2022-12-31

Not 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränterändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea		0,69%	2025-06-18	14 750 000	0
Nordea		3,97%	2027-05-14	12 250 000	200 000
Nordea		4,80%	2024-09-20	18 450 000	200 000
Nordea		4,57%	2024-09-03	4 987 500	50 000
Nordea		4,599%	2026-02-15	9 600 000	200 000
Nordea		0,85%	2024-08-12	10 162 500	0
				70 200 000	650 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **36 200 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 400 000

Lån som ska konverteras inom ett år 33 600 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **34 000 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,16%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 600 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 66 950 000

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

Not 18 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	86 342	198 204
Avsättning	0	0
Uttag	-45 029	-111 863
	41 313	86 342

Not 19 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	43 385	37 761
	43 385	37 761

Not 20 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdesskatt	976	8 210
Personalens källskatt	18 920	18 559
Arbetsgivaravgifter	19 821	19 300
	39 717	46 069

	2023-12-31	2022-12-31
Not 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	130 178	34 453
Förutbetalda årsavgifter och hyror	549 726	534 368
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 878	10 000
	689 782	578 821

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Dejan Ilic

.....
Karin Linderyd

.....
Lisa Katarina M Berglund

.....
Mathias Sundqvist

.....
Mikael Neiner

.....
Weine Johansson

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

Niklas Lingesten
Revisor vald av föreningsstämman

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

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 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 Mjärdevi 2 i Linköping för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Linköping

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Niklas Lingesten
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-04-04 kl. 14:14:41



MIKAEL NEINER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 11:20:19



LISA KATARINA M BERGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 08:18:24



MATHIAS SUNDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-21 kl. 21:15:48



WEINE JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 22:08:26



KARIN LINDERYD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 18:47:19



NIKLAS LINGESTEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-01 kl. 10:01:56



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 21:31:42



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-05-01 kl. 10:06:47



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 21:32:48



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.