



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Abbedissan i Mjölby

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Abbedissan i Mjölby med säte i Mjölby org.nr. 723000-0262 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-08-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Mjölby kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Abbedissan 11	1959-01-01	1959
Abbedissan 9	1959-01-01	1959 och 1961
Primklockan 1	1959-01-01	1959 och 1961

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta. 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
22	lokaler (hyresrätt)	468
247	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	14 210
76	p-platser	0
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	278
43	garageplatser	0

Totalt 390 objekt

14 956

Föreningens lägenheter fördelas på: 67 st 1 rok, 112 st 2 rok, 55 st 3 rok, 6 st 4 rok, 7 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Göran Frey	Ordförande
Pierre Hellström	Ledamot
Per Mathiesen	Ledamot
Gun-Britt Svensson	Ledamot
Klas Svahnberg	Ledamot
Fredrik Lundberg	Ledamot
Joel Sjösten	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Göran Frey, Pierre Hellström, Klas Svahnberg samt Per Mathiesen (på egen begäran).

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Pierre Hellström, Göran Frey och Per Mathiesen.

Revisorer har varit: Bengt-Göran Emtinger med Niklas Hjertstedt som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Christina Svensson (sammankallande), Kerstin Eneber samt Håkan Bergeling, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2025-01-01 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 2024-09-11.

Under räkenskapsåret 2024 har följande större åtgärder genomförts:

Ny belysning innergården, entré träfflokal.

Nya garageportar, portar 19-32

Nya värmekablar höghus , installation av larm värmekablar och tryckkärl.

Iordningsställande av 7 lgh. Industriegatan 13 och 2 lgh. Svartålidén 4 A efter vattenskada.

Ny leverantör av föreningens värmestyrning.

Byte av vindslucka Svartålidén 4 A

Inbrottskydd på källardörrar

Byte av portkod i samtliga fastigheter.

2023 har följande större åtgärder genomförts:

Färdigställande av samtliga hissar.

Nya timers i alla tvättstugor.

Vindskydd uteplats Axel Träffsgata 7.

2022 har följande större åtgärder genomförts:

Uteplats Axel Träffs gata 7

Spolning av köksstammar och dusch

Laddstolpar 5 styck Axel Träffs gata 7

4 hissar till höghusen beställdes under året, 2 är färdiga.

Rabatt vid Svartålidén 8

Trottoar vid Industrigatan 11-13 gjordes bredare samt nytt staket.

Byte av avloppsrör i källare Industrigatan 11 och 13

Årtal	Åtgärd
2021	Uteplats Industrigatan 11 . Fläktbyte Svartålidén 6 B . Byte brandvarnare . Trädbeskärning . Nya P-platser Axel Träffs gata 7 .
2020	Höjning balkongtorn i höghusen . Målning av källargångar i höghusen ,
2019	Tvättning av fasader på höghusen . Höjning av balkongtorn i höghusen. Målning av källargångar i låghusen. Ombyggnad av källarentré gavel Svartålidén 6. Rensning av ventilationskanaler i samtliga fastigheter. Inköp av nya möbler till träfflokalen.
2018	Byte av lägenhetsdörrar . Målning av trapphus . Pollare vid Axel Träffs gata . Målning av tvättstugor.
2017	Målning torkrum . Markarbeten slänten Industrigatan 11-13 . Byte sturprör och hängrännor låghus. Tvättmaskiner 4 st. utbyta.
2016	Installation postboxar. Tvättning fasader. Diverse målning . Renovering skyddsrum.
2015	Låsbyte
2014	Brandgator

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

Årtal	Åtgärd
2025	Byte av Dörr/Portautomatik enligt underhållsplan
2026 -2029	Enligt Underhållsplan

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 29 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 302 och under året har det tillkommit 32 och avgått 38 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 296.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	247	232	226	217	212
Skuldsättning, kr/kvm	1 301	1 348	1 539	1 637	1 717
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 326	1 392	1 589	1 690	1 772
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	3
Energikostnad, kr/kvm	207	196	200	189	168
Årsavgifter, kr/kvm	719	691	671	671	657
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	89	89	92	91
Totala intäkter, kr/kvm	774	756	727	705	694
Nettoomsättning, tkr	10 650	10 941	10 517	10 510	10 276
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 300	2 305	1 440	1 891	1 912
Soliditet, %	45	42	36	32	28

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	1 470 775	0	0	1 470 775
Underhållsfond, kr	2 851 152	0	-545 714	2 305 438
S:a bundet eget kapital, kr	4 321 927	0	-545 714	3 776 213
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	10 818 552	2 305 381	545 714	13 669 648
Årets resultat, kr	2 305 381	-2 305 381	1 300 326	1 300 326
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	13 123 933	0	1 846 040	14 969 974
S:a eget kapital, kr	17 445 860	0	1 300 326	18 746 187

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 663 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 208 714 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	13 123 934
Årets resultat, kr	1 300 326
Reservation till underhållsfond, kr	-663 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 208 714
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	14 969 974

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	14 969 974

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	10 649 663	10 239 754
Övriga rörelseintäkter	Not 3	776 621	1 060 140
Summa Rörelseintäkter		11 426 284	11 299 894
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 336 993	-7 086 948
Övriga externa kostnader	Not 5	-269 664	-235 577
Personalkostnader	Not 6	-184 743	-367 405
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 137 188	-1 007 345
Summa Rörelsekostnader		-9 928 588	-8 697 274
Rörelseresultat		1 497 696	2 602 619
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		89 112	33 687
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-286 482	-330 925
Summa Finansiella poster		-197 370	-297 238
Resultat efter finansiella poster		1 300 326	2 305 381
Resultat före skatt		1 300 326	2 305 381
Årets resultat		1 300 326	2 305 381



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	34 828 022	35 898 152
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	559 722	626 780
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		35 387 744	36 524 932

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

35 388 244 36 525 432

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	600
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		0	3 922
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	3 174 549	2 334 107
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	460 816	289 551
Summa Kortfristiga fordringar		3 635 365	2 628 180

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		2 700 000	2 200 000
Summa Kortfristiga placeringar		2 700 000	2 200 000

Summa Omsättningstillgångar

6 335 365 4 828 180

Summa Tillgångar

41 723 609 41 353 612



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 470 775	1 470 775
Fond för yttre underhåll	2 305 438	2 851 152
Summa Bundet eget kapital	3 776 213	4 321 927

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	13 669 648	10 818 552
Årets resultat	1 300 326	2 305 381
Summa Fritt eget kapital	14 969 974	13 123 934

Summa Eget kapital	18 746 186	17 445 860
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	9 536 209	16 718 245
Summa Långfristiga skulder		9 536 209	16 718 245

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	9 676 036	3 442 000
Leverantörsskulder		1 067 874	1 126 342
Skatteskulder	Not 17	33 331	23 204
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	1 643 070	1 598 836
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 020 903	999 124
Summa Kortfristiga skulder		13 441 214	7 189 506

Summa Skulder		22 977 423	23 907 751
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		41 723 609	41 353 612
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 497 696	2 602 619
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 137 188	1 007 345
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 137 188	1 007 345
Erhållen ränta	88 642	33 687
Erlagd ränta	-279 721	-330 925
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 443 805	3 312 726
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-112 340	32 036
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	10 911	-391 478
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-101 430	-359 442
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 342 375	2 953 284
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	1 137 188	-652 323
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 137 188	-652 323
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-948 000	-2 856 800
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-948 000	-2 856 800
Årets kassaflöde	2 531 563	-555 839
Likvida medel vid årets början	4 394 774	5 957 958
Likvida medel vid årets slut	5 789 149	4 394 774

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

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-15 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	555 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under

räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter, i avgiften ingår värme, vatten, bredband och tv	10 178 772	9 787 236
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	8 624	0
	Årsavgifter lokaler	226 736	218 016
	Hyror lokaler	82 214	81 072
	Hyror garage och parkeringsplatser	359 900	358 600
	Hyror förbrukningsbaserad	19 152	36 150
	Övriga primära intäkter	95 197	73 191
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	10 970 595	10 554 266
	Avgiftsbortfall	-166 936	-160 516
	Avsatt till inre fond	-153 996	-153 996
	<i>Summa</i>	-320 932	-314 512
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	10 649 663	10 239 754
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	27 452	176 910
	Övriga sekundära intäkter	749 169	883 230
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	776 621	1 060 140
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 091 018	-1 076 878
	Snö och halk-bekämpning	-10 233	-4 950
	Reparationer	-341 232	-238 666
	Planerat underhåll	-1 208 714	-149 811
	El	-498 748	-627 882
	Uppvärmning	-2 038 771	-1 878 978
	Vatten	-520 936	-426 004
	Sophämtning	-308 129	-273 069
	Fastighetsförsäkring	-282 401	-256 642
	Kabel-TV och bredband	-485 460	-808 726
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-434 270	-424 143
	Förvaltningsavtalskostnader	-848 040	-686 776
	Övriga driftkostnader	-269 042	-234 422
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-8 336 993	-7 086 948

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-36 968	-14 730
	Administrationskostnader	-73 465	-74 363
	Extern revision	-26 750	-24 675
	Medlemsavgifter	-99 600	-99 600
	Föreningsverksamhet	-29 350	-16 557
	Övriga förvaltningskostnader	-3 532	-5 652
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-269 664	-235 577
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-123 463	-114 800
	Revisionsarvode	-4 500	-4 000
	Övriga arvoden	-29 199	-132 030
	Löner och övriga ersättningar	0	-62 440
	Sociala avgifter	-27 081	-53 335
	Övriga personalkostnader	-500	-800
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-184 743	-367 405
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	-1 070 130	-940 287
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-67 058	-67 058
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 137 188	-1 007 345
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	-286 482	-330 925
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-286 482	-330 925

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	70 184 239	67 112 611
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 461 776	1 461 776
	Årets investeringar	0	3 071 628
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	71 646 015	71 646 015
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-35 747 863	-36 063 940
	Årets avskrivningar	-1 070 130	-940 287
	Omklassificeringar	0	1 256 364
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-36 817 993	-35 747 863
	<i>Utgående redovisat värde</i>	34 828 022	35 898 152
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	114 000 000	114 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 732 000	1 732 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	46 000 000	46 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 434 000	1 434 000
	<i>Summa</i>	163 166 000	163 166 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	40 857 600	40 857 600
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	40 857 600	40 857 600
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	905 800	905 800
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	905 800	905 800
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-279 020	-211 962
	Årets avskrivningar	-67 058	-67 058
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-346 078	-279 020
	<i>Utgående redovisat värde</i>	559 722	626 780
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	2 668 324
	Omklassificering till byggnad	0	-2 668 324
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	0

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB

500

500

Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav

500

500

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

3 089 149

2 194 774

Övriga fordringar

85 400

139 333

Summa Övriga fordringar

3 174 549

2 334 107

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

7 620

7 150

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

453 196

282 401

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

460 816

289 551

Not 15	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	1,08%	2025-10-30	2 508 492	100 000
Stadshypotek	3,8%	2025-03-03	2 494 000	232 000
Stadshypotek	1,6%	2027-01-30	3 645 780	220 000
Stadshypotek	1,12%	2026-09-01	2 723 000	116 000
Stadshypotek	1,13%	2026-03-30	3 703 429	200 000
Stadshypotek	1,51%	2025-03-30	4 137 544	80 000
			19 212 245	948 000

Långfristig del

9 536 209

Nästa års amortering av långfristig skuld

536 000

Lån som ska konverteras inom ett år

9 140 036

Kortfristig del

9 676 036

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

948 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

3 792 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,64%

Finns swap-avtal

Nej

Not 16 Övriga kortfristiga 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	1,08%	2025-10-30	2 508 492	100 000
Stadshypotek	3,8%	2025-03-03	2 494 000	232 000
Stadshypotek	1,6%	2027-01-30	3 645 780	220 000
Stadshypotek	1,12%	2026-09-01	2 723 000	116 000
Stadshypotek	1,13%	2026-03-30	3 703 429	200 000
Stadshypotek	1,51%	2025-03-30	4 137 544	80 000
			19 212 245	948 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

536 000

Lån som ska konverteras inom ett år

9 140 036

Kortfristig del

9 676 036

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

Skatteskulder

33 331

23 204

*Summa Skatteskulder***33 331****23 204****Not 18 Övriga kortfristiga skulder****2024-12-31****2023-12-31***Övriga skulder*

Källskatt

63 970

59 381

Inre fond

1 579 100

1 539 455

*Summa Övriga skulder***1 643 070****1 598 836****Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter****2024-12-31****2023-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter

978 098

963 580

Upplupna räntekostnader

20 132

13 371

Övriga upplupna kostnader

22 673

22 173

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***1 020 903****999 124**

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 Abbedissan i Mjölby, org.nr. 723000-0262

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Abbedissan 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Abbedissan 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

Bengt-Göran Emtinger
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

GÖRAN FREY

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 09:02:57



FREDRIK LUNDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 09:02:42



JOEL SJÖSTEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 15:59:29



KLAS SVAHNBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 08:22:45



GUN-BRITT SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 13:52:31



PER MATHIESEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 10:57:33



PIERRE HELLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 10:29:32



BENGT-GÖRAN EMTINGER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 10:25:54



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 16:24:18



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

BENGT-GÖRAN EMTINGER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 10:30:31



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 16:25:09



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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