



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Abbedissan i Mjölby

Org nr 723000-0262

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Föreningens 59:e verksamhetsår

Förvaltningsberättelse 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Mjölby kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har valt att redovisa enligt BFN:s allmänna råd BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1959-62 på fastigheterna Primklockan 1 med adress Industrigatan 11-13, Abbedissan 9 med adress Svartålidén 4-8 samt Abbedissan 11 med adress Axel Träffs gata 3-7. i Mjölby, som föreningen innehar med äganderätt.

Fastighetsuppgifter

Föreningens hus omfattar 247 bostäder med en sammanlagd yta av 14 210 kvm, 2 bostadsrättslokaler med en sammanlagd yta av 278 kvm, 19 hyreslokaler med en sammanlagd yta av 467,5 kvm. Föreningen omfattas också av 43 garage och 66 bilplatser. Medelytan för bostäder är ca 58 kvm.

	<u>Antal</u>	<u>Yta</u>
1 rum	67	2 238
2 rum	112	6 661
3 rum	55	4 043
4 rum	6	533
5 rum	<u>7</u>	<u>735</u>
	247	14 210
Lägenheter bostadsrätt	2	
Lokaler hyresrätt	19	
Garage	43	
Parkeringsplatser	67	



Medlemsinformation

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Bo Johansson	ordförande
Pierre Hellström	vice ordförande
Berit Abrahamsson	sekreterare
Ingabritt Naverstam	ledamot
Klas Svanberg	ledamot
Göran Frey	ledamot
Gonnie Örnbielke	ledamot
Joel Sjösten	HSB ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Berit Abrahamsson, Ingabritt Naverstam och Gonnie Örnbielke.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av Bo Johansson, Göran Frey, Pierre Hellström och Per Mathiesen, två i förening.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelser

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 300 stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 26 stycken överlåtelser skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 april 2019.

Revisorer

Revisorer har varit Bengt-Göran Emtinger med Christina Thornesköld som ersättare, valda vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamöter och ersättare i HSB Östergötland valdes vid föreningsstämman:

Ordinarie: Bo Johansson och Pierre Hellström

Ersättare: Per Mathiesen

Valberedning

Valberedningen har bestått av Per Mathiesen, Kristina Svensson och Kerstin Eneber.

Kulkommitté och fritidsaktiviteter

KUL-kommitté har varit Roger Henriksson, Inga-Lill Eek och Sven-Inge Frejd.
Fritidsaktiviteter som anordnats är vinprovning, trädgårdsfest, bingo, kortspel och lucia.
Kul-kommittén har även varit studieorganisatör.

Kurser och konferenser

Deltagare
 Berit Abrahamsson
 Bo Johansson
 Pierre Hellström
 Göran Frey

Gonnie Örmielke
 Ingabritt Naverstam
 Klas Svanberg
 Johan Sandberg

Kurs/konferens
 Förvaltningsträff, Fastighetsägaransvar
 Förvaltningsträff, Fastighetsägaransvar
 Fastighetsägaransvar
 Fastighetsägaransvar, Systematiskt brandskyddsarbete
 Introduktion styrelsearbete
 Fastighetsägaransvar, Introduktion styrelsearbete
 Fastighetsägaransvar
 Introduktion styrelsearbete
 Förvaltningsträff

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

- Tvättning av fasader på höghusen.
- Höjning av balkongtorn i höghusen.
- Uppförande av tak till rollatorer vid träfflokalen.
- Målning av källargångar i låghusen.
- Ombyggnad av källareentré gavel Svartålden 6.
- Rensning av ventilationskanaler i samtliga fastigheter.
- Inköp av nya möbler till träfflokalen

Historiskt underhåll

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2018	Byte av lägenhetsdörrar, målning av trapphus, pollare vid Axel Träffs gata, målning av tvättstugor
2017	Målning torkrum, markarbeten slänten Industrigatan 11-13 Byte av stuprör och hängrännor låghus, tvättmaskiner 4 st utbyta
2016	Installation postboxar. Tvättning fasader. Diverse målning. Renovering skyddsrum
2015	Låsbyte
2014	Brandgator

Förestående arbeten och årlig besiktning

Styrelsen bedömer att nedanstående underhållsarbeten behöver utföras under de närmaste åren. Till grund för styrelsens bedömning ligger upprättad underhållsplan och den årliga stadgeenliga besiktningen. Underhållsavsättningen avser 20 år. Föreningens underhållsplan är senast uppdaterad år 2019.

Underhåll de närmaste åren:

- Målning av källarkorridor höghusen.
- Energideklaration.
- Radonmätning i lägenheterna.

Väsentliga avtal

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Östergötland. Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Boservice.

Under verksamhetsåret har Per Mathiesen varit vicevärd.

Kabel-TV och bredband

Föreningen har kabel-TV och bredband via Telenor.

Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkring Östgöta. Föreningen har tecknat bostadsrättstilläggsförsäkring.

Ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under verksamhetsåret. Per 1 januari 2020 så höjdes årsavgifterna med 3%. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomsnitt 652 kr/kvm efter höjningen. Garageplats kostar 250 kr/mån och parkeringsplats 100 kr/mån.

Återbäring från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 42 693 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2018.

Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 26 805 005 kr. Under året har föreningen amorterat 1 609 552 kr, varav lösen av ett lån på belopp 419 464 kr. Amorteringstakten kan sägas motsvara ca 23 år.

Årets resultat

Årets resultat blev -262 714 kr. Detta var en försämring jämfört med året innan och beror främst på ökade kostnader för underhåll.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	9 988	10 053	10 022	9 706	8 703
Rörelseresultat (tkr)	255	2 223	2 254	2 665	2 426
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-263	1 655	1 626	1 768	1 298
Balansomslutning (tkr)	40 706	41 531	42 300	41 389	41 218
Fond för yttre underhåll (tkr)	1 755	2 760	2 487	2 137	1 223
Soliditet (%)	24%	24%	20%	16%	12%

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning).

Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.



Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 470 775	2 760 193	4 176 172	1 655 177	10 062 317
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			1 655 177	-1 655 177	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		616 000	-616 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-1 620 770	1 620 770		0
Årets resultat				-262 714	-262 714
Belopp vid årets utgång	1 470 775	1 755 423	6 836 119	-262 714	9 799 603

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	6 836 119
Årets resultat	-262 714
Summa fritt kapital att disponeras av stämman	6 573 405

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	6 573 405
-------------------------	-----------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 987 804	10 052 718
Övriga rörelseintäkter	Not 3	42 563	87 666
Summa rörelseintäkter		10 030 367	10 140 384
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 064 893	-5 489 052
Övriga externa kostnader	Not 5	-578 915	-648 073
Underhåll enligt plan	Not 6	-1 620 770	-330 018
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-449 988	-304 865
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 060 319	-997 008
Övriga rörelsekostnader	Not 9	0	-148 173
Summa rörelsekostnader		-9 774 885	-7 917 189
Rörelseresultat		255 482	2 223 195
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		5 250	3 541
Räntekostnader och liknande resultatposter		-523 446	-571 560
Summa finansiella poster		-518 196	-568 019
Årets resultat		-262 714	1 655 176

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	35 445 911	36 486 214
Inventarier och installationer	Not 11	130 105	150 121
Summa materiella anläggningstillgångar		35 576 016	36 636 335

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar

35 576 516	36 636 835
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfördringar		7 559	8 249
Avräkningskonto HSB		2 596 457	3 291 939
Aktuell skattefordran	Not 13	0	59 900
Övriga kortfristiga fordringar		138 956	223 167
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	381 159	306 229
Summa kortfristiga fordringar		3 124 131	3 889 484

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	2 000 000	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		2 000 000	1 000 000

Bank

Bank	Not 16	4 996	4 996
Summa kassa och bank		4 996	4 996

Summa omsättningstillgångar

5 129 127	4 894 480
------------------	------------------

Summa tillgångar

40 705 643	41 531 315
-------------------	-------------------

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 470 775	1 470 775
Fond för yttre underhåll	1 755 423	2 760 193
Summa bundet eget kapital	3 226 198	4 230 968

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	6 836 118	4 176 172
Årets resultat	-262 714	1 655 176
Summa fritt eget kapital	6 573 405	5 831 348

Summa eget kapital

9 799 603	10 062 316
------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 17	25 754 745	27 224 469
Summa långfristiga skulder		25 754 745	27 224 469

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		1 050 260	1 190 088
Medlemmarnas inre fond	Not 18	1 359 310	1 322 093
Leverantörsskulder		1 798 215	856 125
Aktuell skatteskuld	Not 19	18 779	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	71 507	79 212
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	853 224	797 012
Summa kortfristiga skulder		5 151 295	4 244 530

Summa skulder

30 906 040	31 468 999
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

40 705 643	41 531 315
-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-262 714	1 655 176
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 060 319	997 008
Utrangering	0	148 173
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	797 605	2 800 357
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	69 871	-113 599
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 046 593	-567 980
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 914 070	2 118 779
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-4 010 499
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-4 010 499
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 609 552	-1 855 468
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 609 552	-1 855 468
Årets kassaflöde	304 518	-3 747 188
Likvida medel vid årets början	4 296 935	8 044 124
Likvida medel vid årets slut	4 601 453	4 296 935

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,6% av anskaffningsvärdet.

Fastighetslån

8 202 996 kr av föreningens lån löper ut under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31 förutom den del som kommer att amorteras under 2020 som redovisas som kortfristiga.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 049 kronor per lägenhet 2019.

För bostäder byggda 2009-2011 betalas halv fastighetsavgift 2019.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 554 519 kr.

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	9 002 454	9 000 204
	Årsavgifter lokaler	52 856	204 146
	Årsavgiftsbortfall lokaler	0	-152 040
	Hysesintäkt lokaler	81 960	116 400
	Hysesintäkt garage och bilplatser	208 350	206 000
	Hysesintäkt övrigt	44 017	42 600
	Årsavgift konsumtionsavgift värmeavgifter	1 152	1 152
	Avsatt till inre fond	-153 996	-153 996
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	49 446	58 537
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	701 565	729 715
		9 987 804	10 052 718
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	0	43 633
	Övrigt	42 563	44 033
		42 563	87 666
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-378 495	-233 298
	El	-463 233	-486 969
	Uppvärmning	-1 751 604	-1 776 232
	Vatten	-413 870	-366 062
	Renhållning	-193 671	-160 602
	TV, bredband, iptelefoni	-636 120	-640 754
	Hissar serviceavtal & besiktning	-74 062	-52 862
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-1 125 111	-1 121 484
	Försäkringar	-207 147	-203 077
	Fastighetsskatt	-377 379	-298 700
	Övriga driftskostnader	-444 201	-149 012
		-6 064 893	-5 489 052
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-20 677	-20 806
	Förvaltningskostnader	-263 302	-368 850
	Kostnader överlåtelse och panter	-54 850	-54 059
	Föreningsverksamhet	-92 655	-17 308
	Kontorsutrustning och -material	-11 367	-22 156
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-29 976	-29 054
	Förbrukningsinventarier	0	-28 788
	Medlemsavgifter HSB	-99 600	-99 600
	Stämma och styrelse	-6 488	-7 453
		-578 915	-648 073
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-1 620 770	-330 018
		-1 620 770	-330 018
Not 7	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-114 400	-103 800
	Löner för anställda	0	-100 000
	Vicevärdsarvode	-243 800	0
	Övriga arvoden	-29 900	-35 400
	Övriga personalkostnader	-241	-389
	Revisionsarvode	-4 500	-4 500
	Sociala avgifter	-55 547	-60 696
	Utbildning	-1 600	-80
		-449 988	-304 865
Not 8	Avskrivningar		

Byggnader
Inventarier

-1 040 303	-976 992
-20 016	-20 016
-1 060 319	-997 008

Not 9 Övrig rörelsekostnader

Utrangeringskostnad lägenhetsdörrar

0	-148 173
0	-148 173

Not 10	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31			
	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2081				
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	67 112 611	63 278 398			
	Aktivering	0	4 010 499			
	Utrangering	0	-176 286			
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 461 776	1 461 776			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 574 387	68 574 387			
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-32 088 173	-31 139 294			
	Utrangering	0	28 113			
	Årets avskrivningar byggnader	-1 040 303	-976 992			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-33 128 476	-32 088 173			
	Utgående bokfört värde	35 445 911	36 486 214			
	Bokförda värden byggnader	33 984 135	35 024 438			
	Bokförda värden mark	1 461 776	1 461 776			
	Fastighetsbeteckning:	Primklockan 1, Abbedissan 9 och 11				
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	133 726 000	1961	97 053 000	36 673 000	133 726 000	93 570 000
Not 11	Inventarier och installationer					
	Ingående anskaffningsvärden				200 161	200 161
	Utgående anskaffningsvärden				200 161	200 161
	Ingående avskrivningar				-50 040	-30 024
	Årets avskrivningar				-20 016	-20 016
	Utgående avskrivningar				-70 056	-50 040
	Utgående bokfört värde				130 105	150 121
	Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.					
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav					
	Medlemsandel HSB				500	500
					500	500
Not 13	Aktuell skattefordran					
	Övrig Skattefordran				0	59 900
					0	59 900
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetald försäkring				0	207 147
	Upplupna ränteintäkter				833	208
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				380 326	98 874
					381 159	306 229
Not 15	Kortfristiga placeringar					
		Räntesats	Konv.datum			
	Placeringskonto HSB Östergötland	0,50%	2020-02-29		2 000 000	1 000 000
					2 000 000	1 000 000
Not 16	Bank					
	Handelsbanken				4 996	4 996
					4 996	4 996



Not 17 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,37%	2024-09-01	3 654 000	232 000
Stadshypotek	1,79%	2020-01-30	688 700	100 000
Stadshypotek	1,75%	2020-03-30	4 537 544	80 000
Stadshypotek	2,00%	2020-10-30	2 976 752	68 260
Stadshypotek	1,93%	2021-03-30	4 508 429	70 000
Stadshypotek	1,60%	2021-09-01	3 275 000	100 000
Stadshypotek	1,95%	2022-01-30	4 705 780	200 000
Stadshypotek	1,85%	2022-06-30	2 458 800	200 000
			26 805 005	1 050 260

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

25 754 745

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

4 201 040

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

21 553 705

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning

40 857 600

40 857 600

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter

40 857 600

40 857 600

Not 18 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	1 322 093	1 312 994
Avsättning	153 996	153 996
Uttag	-116 779	-144 897
	1 359 310	1 322 093

Not 19 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	18 779	0
	18 779	0

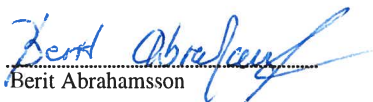
Not 20 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	47 970	45 870
Arbetsgivaravgifter	23 537	33 342
	71 507	79 212

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

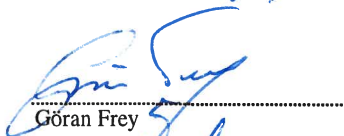
Upplupna räntekostnader	28 663	31 503
Förutbetalda årsavgifter och hyror	804 904	746 454
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 657	19 055
	853 224	797 012

Mjölby 31.3 2020


Berit Abrahamsson

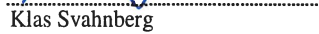

Bo Johansson


Gonnie Örnbielke


Göran Frey

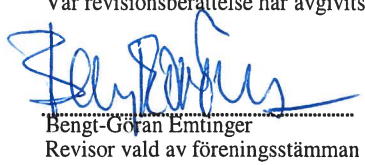

Ingabritt Naverstam

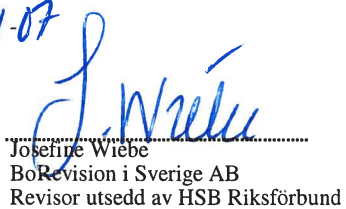

Joel Sjösten


Klas Svahnberg


Pierre Hellström

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-07


Bengt-Göran Emtinger
Revisor vald av föreningsstämman


Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

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 2019.

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 2019 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 Abbedissan i Mjölby för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 den 7/4-2020



Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Bengt-Göran Emtinger
Av föreningen vald revisor