



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Abbedissan i Mjölby

Org nr 723000-0262

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 – 2018-12-31

Föreningens 58:e verksamhetsår

Förvaltningsberättelse 2018

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	66



Medlemsinformation

Styrelse

Styrelsen har **under verksamhetsåret** haft följande sammansättning:

Bo Johansson	ordförande
Johan Sandberg	vice ordförande
Berit Abrahamsson	sekreterare
Ingabritt Naverstam	ledamot
Pierre Hellström	ledamot
Göran Frey	ledamot
Gonnie Örnbielke	ledamot
Keijo Soikkeli	HSB ledamot t o m 2019-02-03
Joel Sjösten	HSB ledamot fr o m 2019-02-04

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Johan Sandberg, Bo Johansson, Pierre Hellström och Göran Frey

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av Johan Sandberg, Bo Johansson och Per Mathiesen, två i förening.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelser

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 293 stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 39 stycken överlåtelser skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 april 2018.

Revisorer

Revisorer har varit Bengt-Göran Emtinger med Trevor Hughes 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 Johan Sandberg

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, bingo, kortspel och Lucia.
Kul-kommittén har även varit studieorganisatör.

cc



Kurser och konferenser

Deltagare

Johan Sandberg

Berit Abrahamsson

Bo Johansson

Göran Frey

Kurs/konferens

Förvaltningsträff 1 st

Förvaltningsträff 1 st

Förvaltningsträff 1 st,

Fråga Juristen,

Utbildning i underhållsplan

Introduktion i styrelsearbetet

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

Byte av lägenhetsdörrar.

Målning av staket

Pollare vid Axel Träffs gata 3-5

Målning tvättstugor

Historiskt underhåll

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
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
2010	Fönsterbyte

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 2018.

Underhåll de närmaste åren

Målning av källarkorridorer låghusen. Ombyggnad källarentré gavel Svartålidén 6.

Förbättra belysning vid gångvägar mellan låghusen och uteplatsen vid Träfflokalen.

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. *cc*



Försäkringar

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

Ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under verksamhetsåret. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomsnitt 633 kr/kvm. Lokalen Svartålidén 6 A höjdes per 1 juli 2018 med 3%. Inga planerade höjningar inför 2019.

Återbäring från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 44 855 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2017.

Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 28 414 557 kr. Under året har föreningen amorterat 1 855 468 kr, varav lösen av ett lån på belopp 532 304 kr. Amorteringstakten kan sägas motsvara ca 21 år.

Årets resultat

Årets resultat blev 1 655 177 kr.

Övrigt

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	10 053	10 022	9 706	8 703	8 440
Rörelseresultat (tkr)	2 223	2 254	2 665	2 426	2 361
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 655	1 626	1 768	1 298	1 050
Balansomslutning (tkr)	41 531	42 300	41 389	41 218	41 363
Fond för yttre underhåll (tkr)	2 760	2 487	2 137	1 223	856
Soliditet (%)	24%	20%	16%	12%	9%

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.

ce



Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 470 775	2 487 211	2 823 005	1 626 150	8 407 141
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			1 626 150	-1 626 150	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		603 000	-603 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-330 018	330 018		0
Årets resultat				1 655 177	1 605 177
Belopp vid årets utgång	1 470 775	2 760 193	4 176 172	1 655 177	10 062 317

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	4 449 154
Disposition ur Fond för yttre underhåll	330 018
Avsatt till Fond för yttre underhåll	-603 000
Årets resultat	1 655 177
Summa fritt kapital att disponeras av stämman	5 831 349

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	5 831 349
-------------------------	-----------

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

RESULTATRÄKNING

	Not 1	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	10 052 718	10 022 464
Övriga rörelseintäkter	Not 3	87 666	54 462
Summa rörelseintäkter		10 140 384	10 076 926
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 489 052	-5 144 780
Övriga externa kostnader	Not 5	-648 073	-639 531
Underhåll enligt plan	Not 6	-330 018	-934 804
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-304 865	-139 957
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-997 008	-963 589
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-148 173	0
Summa rörelsekostnader		-7 917 189	-7 822 661
Rörelseresultat		2 223 196	2 254 264
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 541	9 190
Räntekostnader och liknande resultatposter		-571 560	-637 304
Summa finansiella poster		-568 019	-628 114
Årets resultat		1 655 177	1 626 150

Tilläggsupplysning

Årets resultat	1 655 177	1 626 150
Reservering till fond för yttre underhåll	-603 000	-1 285 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	330 018	934 804
Överföring till balanserat resultat	1 382 195	1 275 953

cc

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 10 36 486 214 33 600 880

Inventarier och installationer

Not 11 150 121 170 137

Summa materiella anläggningstillgångar

36 636 335 33 771 017

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 12 500 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa anläggningstillgångar

36 636 835 33 771 517

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

8 249 2 651

Avräkningskonto HSB

3 291 939 6 039 128

Aktuell skattefordran

Not 13 59 900 59 900

Övriga kortfristiga fordringar

223 167 150 305

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 14 306 229 271 090

Summa kortfristiga fordringar

3 889 484 6 523 074

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 15 1 000 000 2 000 000

Summa kortfristiga placeringar

1 000 000 2 000 000

Bank

Not 16 4 996 4 996

Summa kassa och bank

4 996 4 996

Summa omsättningstillgångar

4 894 480 8 528 070

Summa tillgångar

41 531 315 42 299 587

cc

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 470 775	1 470 775
Fond för yttre underhåll	2 760 193	2 487 211
Summa bundet eget kapital	4 230 968	3 957 986

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 176 172	2 823 005
Årets resultat	1 655 177	1 626 150
Summa fritt eget kapital	5 831 349	4 449 155

Summa eget kapital

Not 17	10 062 317	8 407 141
--------	-------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 18	27 224 469	28 946 861
Summa långfristiga skulder		27 224 469	28 946 861

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		1 190 088	1 323 164
Medlemmarnas inre fond	Not 19	1 322 093	1 312 994
Leverantörsskulder		856 125	1 033 016
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	79 212	58 193
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	797 012	1 218 219
Summa kortfristiga skulder		4 244 530	4 945 585

Summa skulder

31 468 999	33 892 446
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

41 531 315	42 299 587
-------------------	-------------------

Handwritten signature

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 655 177	1 626 150
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	997 008	963 589
Utrangering lägenhetsdörrar	148 173	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	2 800 358	2 589 739
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-113 599	-187 019
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-567 979	602 824
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 118 779	3 005 544
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-4 010 499	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-4 010 499	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 855 468	-1 317 902
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 855 468	-1 317 902
Årets kassaflöde	-3 747 188	1 687 642
Likvida medel vid årets början	8 044 124	6 356 482
Likvida medel vid årets slut	4 296 935	8 044 124

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Ostergötland in i de likvida medlen.

cc

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.

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 1,46 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning lägenhetsdörrar endast del av år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning av postboxar sker med 10% på anskaffningskostnaden.

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 1 337 kronor per lägenhet 2018.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % 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.

Lån

4 445 Tkr av föreningens lån löper ut under 2019. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2018-12-31 förutom den del som kommer amorteras under år 2019 som redovisas som kortfristiga.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
	Årsavgifter bostäder	9 000 204	9 000 106
	Årsavgifter lokaler	204 146	203 376
	Årsavgiftsbortfall lokaler avser gemensamhetslokal	-152 040	-152 040
	Hysesintäkt lokaler	116 400	120 226
	Hysesintäkt garage och bilplatser	206 000	207 300
	Hysesintäkt övrigt	42 600	29 100
	Årsavgift konsumtionsavgift värmeavgifter	1 152	1 153
	Avsatt till inre fond	-153 996	-153 997
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	58 537	33 152
	Intäkter balkonger	696 900	696 900
	Övriga intäkter	32 815	37 188
		10 052 718	10 022 464
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	43 633	0
	Övrigt	44 033	54 462
		87 666	54 462
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-233 298	-175 600
	El	-486 969	-379 554
	Uppvärmning	-1 776 232	-1 719 615
	Vatten	-366 062	-367 404
	Renhållning	-160 602	-183 089
	TV, bredband, iptelefoni	-640 754	-603 225
	Hissar serviceavtal & besiktning	-52 862	-49 363
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-1 121 484	-1 052 019
	Försäkringar	-203 077	-197 176
	Fastighetsskatt	-298 700	-298 700
	Övriga driftskostnader	-149 012	-119 035
		-5 489 052	-5 144 780
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-20 806	-19 263
	Förvaltningskostnader	-368 850	-355 445
	Kostnader överlåtelse och panter	-54 059	-32 690
	Föreningsverksamhet	-17 308	-68 700
	Kontorsutrustning och -material	-22 156	-12 962
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-29 054	-33 397
	Förbrukningsinventarier	-28 788	-2 554
	Medlemsavgifter HSB	-99 600	-98 796
	Stämma och styrelse	-7 453	-15 724
		-648 073	-639 531
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-330 018	-934 804
		-330 018	-934 804

**Not 7 Personalkostnader**

En anställd på deltid

Arvode till styrelsen	-103 800	-89 200
Löner för anställda	-100 000	0
Övriga arvoden	-35 400	-20 250
Övriga personalkostnader	-389	-167
Revisionsarvode	-4 500	-4 000
Sociala avgifter	-60 696	-25 541
Utbildning	-80	-800
	<u>-304 865</u>	<u>-139 957</u>

Not 8 Avskrivningar

Byggnader	-976 992	-943 573
Inventarier	-20 016	-20 016
	<u>-997 008</u>	<u>-963 589</u>

Not 9 Övrig rörelsekostnader

Utrangeringskostnad lägenhetsdörrar	-148 173	0
	<u>-148 173</u>	<u>0</u>

00

Not 10 Byggnader och mark		2018-12-31	2017-12-31		
Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år		2081			
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		63 278 398	63 278 398		
Årets försäljning, utrangering byggnad		-176 286	0		
Årets investering byggnader		4 010 499	0		
Ingående anskaffningsvärde mark		1 461 776	1 461 776		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		68 574 387	64 740 174		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-31 139 294	-30 195 721		
Årets försäljning, utrangering byggnad		28 113	0		
Årets avskrivningar byggnader		-976 992	-943 573		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-32 088 173	-31 139 294		
Utgående bokfört värde		36 486 214	33 600 880		
Bokförda värden byggnader		35 024 438	32 139 104		
Bokförda värden mark		1 461 776	1 461 776		
Fastighetsbeteckning:		Primklockan 1	Abbedissan 9 och 11		
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	1 961	69 375 000	24 195 000	93 570 000	93 570 000

Not 11 Inventarier och installationer			
Ingående anskaffningsvärden		200 161	200 161
Utgående anskaffningsvärden		200 161	200 161
Ingående avskrivningar		-30 024	-10 008
Årets avskrivningar		-20 016	-20 016
Utgående avskrivningar		-50 040	-30 024
Utgående bokfört värde		150 121	170 137

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav			
Medlemsandel HSB		500	500
		500	500

Not 13 Aktuell skattefordran			
Övrig Skattefordran		59 900	59 900
		59 900	59 900

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Förutbetalda försäkring		207 147	203 077
Upplupna ränteintäkter		208	417
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		98 874	67 596
		306 229	271 090

Not 15 Kortfristiga placeringar			
Placering HSB 3 mån		1 000 000	2 000 000
		1 000 000	2 000 000

Not 16 Bank			
Handelsbanken		4 996	4 996
		4 996	4 996

Not 17 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 470 775	0	2 487 211	2 823 005	1 626 150
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	1 626 150	-1 626 150
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			603 000	-603 000	
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll			-330 018	330 018	
Årets Resultat					1 655 177
Belopp vid årets utgång	1 470 775	0	2 760 193	4 176 172	1 655 177

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		2,38%	2019-09-01	3 886 000	232 000
Stadshypotek		2,00%	2020-10-30	3 045 012	68 260
Stadshypotek		1,75%	2020-03-30	4 617 544	80 000
Stadshypotek		1,93%	2021-03-30	4 578 429	70 000
Stadshypotek		1,60%	2021-09-01	3 375 000	100 000
Stadshypotek		1,79%	2020-01-30	788 700	100 000
Stadshypotek		2,17%	2019-10-30	559 292	139 828
Stadshypotek		1,95%	2022-01-30	4 905 780	200 000
Stadshypotek		1,85%	2022-06-30	2 658 800	200 000
				28 414 557	1 190 088

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	27 224 469
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 760 352
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	22 464 117

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	40 857 600	40 857 600
----------------------	------------	------------

Summa ställda säkerheter

40 857 600	40 857 600
------------	------------

Not 19 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	1 312 994	1 221 268
Avsättning	153 996	153 997
Uttag	-144 897	-62 271
	1 322 093	1 312 994

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	45 870	33 360
Arbetsgivaravgifter	33 342	24 833
	79 212	58 193

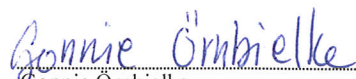
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

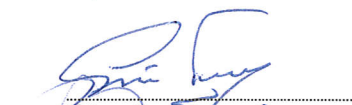
Upplupna räntekostnader	31 503	33 818
Förutbetalda årsavgifter och hyror	746 454	812 098
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 055	372 303
	797 012	1 218 219

Mjölby 26 / 3 2019

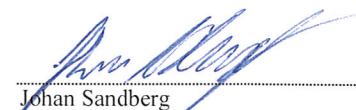

Bo Johansson


Berit Abrahamsson


Gonnie Örnbielke


Göran Frey

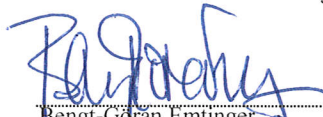

Ingabritt Naverstam

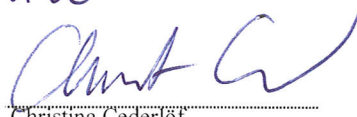

Johan Sandberg


Pierre Hellström


Joel Sjösten

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019-04-02


Bengt-Göran Emtinger


Christina Cederlöf

Revisor vald av föreningsstämman

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 år 2018.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas 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 klassificering av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificerats 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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.

ac

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 år 2018 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 revisionssed 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 fortlöpa 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.

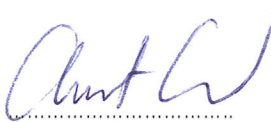
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

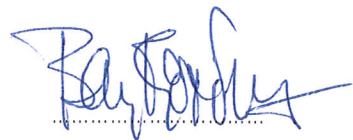
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 24 2019



Christina Cederlöf

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Bengt-Göran Emtinger

Av föreningen vald revisor