



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Magistern i Mjölby

Org nr 723000-0304

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Föreningens 66: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 1952-53 på fastigheterna Magistern 4 i Mjölby, som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas bostadsrätter har följande adresser Lundbygatan 4 A-B, 6 A-B och 8 A-C samt Burensköldsvägen 29 A-B.

Fastighetsuppgifter

Föreningens hus omfattar 87 bostäder med en sammanlagd yta av 4 003,5 kvm varav 4 st egna bostadsrätter med andrahandskontrakt, 3 hyreslokaler med en sammanlagd yta av 39 kvm samt 5 garage och 39 bilplatser. Medelytan för bostäder är ca 46 kvm.

	<u>Antal</u>	<u>Yta</u>
1 rum	33	850,5
2 rum	51	2 928,0
3 rum	<u>3</u>	<u>225,0</u>
	87	4 003,5
Lokaler hyresrätter	3	
Garage	5	
Parkeringsplatser	39	

Gemensamma utrymmen

Föreningen har föreningslokal och motionslokal/gym utöver andra gemensamma utrymmen som tvättstugor m.m.



Medlemsinformation

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Lena Eek	ordförande
Håkan Bergeling	vice ordförande
Anette Blom	sekreterare
Bo Jansson	vice sekreterare
Birgitta Olausson	ledamot
Lars Bengtsson	HSB ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Lena Eek och Håkan Bergeling.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av Lena Eek, Håkan Bergeling, Anette Blom och Lars Bengtsson, två i förening.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 81 stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 11 stycken överlåtelse skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2019.

Revisorer

Revisorer har varit Christer Gunnarsson vald vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

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

Ordinarie: Håkan Bergeling

Ersättare: Lena Eek

Valberedning

Valberedningen har bestått av Roland Arab (sammankallande) och Stig Ross.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

- Fönsterbyte.
- Installation av molok.
- Gång av marksten anlagd från innergård till gata.
- Tilläggsasfaltering



Historiskt underhåll

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2018	- Dränering, isolering, separerat dagvatten och spillvatten med nya rör från husen. - Ny värmekulvert mellan husen. - Ny asfalt på innergården. - Energideklaration
2017	- Installation av bredband och IP-telefoni.
2016	- Målning av trapphus. - Målning och mattläggning i samlingslokal. - Iordningställande och utrustning av gymlokal. - Igensättning av koluttag. - Asfaltering av infarterna och en av parkeringsplatserna.

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 30 år. Föreningens underhållsplan är senast uppdaterad år 2019.

Underhåll de närmaste åren:

2020 - Stambyte källare

Väsentliga avtal

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

Under verksamhetsåret har Lena Eek och Håkan Bergeling varit vicevärdar.

Kabel-TV och bredband

Föreningen har kabel-TV via och bredband via Telenor.

Försäkringar

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

Ekonomi

Årsavgifter

Per 1 januari 2019 höjdes årsavgifterna med 5%. Årsavgifterna för bostäder uppgår därefter till i genomsnitt 605 kr/kvm.

Återbäring från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 18 598 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2018.

Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 9 537 540 kr. Under året har föreningen ökat sin belåning för att finansiera fönsterbytet.



Årets resultat

Årets resultat blev 170 394 kr. Detta var en förbättring jämfört med året innan och beror främst på att resultatet året innan belastades med engångskostnader för utrangeringar.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	2 700	2 573	2 522	2 509	2 479
Rörelseresultat (tkr)	253	-184	526	-199	740
Resultat efter finansiella poster (tkr)	170	-210	510	-233	699
Balansomslutning (tkr)	15 877	8 398	8 668	8 256	8 655
Fond för yttre underhåll (tkr)	2 473	2 470	2 590	2 552	3 364
Soliditet (%)	34%	62%	63%	60%	60%

Definitioner av nyckeltalen:

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	126 295	2 470 452	2 835 767	-210 144	5 222 369
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			-210 144	210 144	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		56 000	-56 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-53 950	53 950		0
Årets resultat				170 394	170 394
Belopp vid årets utgång	126 295	2 472 502	2 623 573	170 394	5 392 764

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	2 623 573
Årets resultat	170 394
Summa fritt kapital att disponeras av stämman	2 793 967

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 793 967
-------------------------	------------------

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	2 700 140	2 573 140
Övriga rörelseintäkter	Not 3	65 267	14 985
Summa rörelseintäkter		2 765 407	2 588 125
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 849 072	-1 656 434
Övriga externa kostnader	Not 5	-204 975	-219 967
Underhåll enligt plan	Not 6	-53 950	-162 682
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-188 816	-206 855
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-215 661	-141 082
Övriga rörelsekostnader	Not 9	0	-384 857
Summa rörelsekostnader		-2 512 474	-2 771 877
Rörelseresultat		252 933	-183 752
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		0	2 917
Räntekostnader och liknande resultatposter		-82 539	-29 309
Summa finansiella poster		-82 539	-26 392
Årets resultat		170 394	-210 144

Balansräkning 2019-12-31 2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	12 563 676	7 437 960
Inventarier och installationer	Not 11	102 360	119 420
Summa materiella anläggningstillgångar		12 666 036	7 557 380

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar

12 666 536 7 557 880

Omsättningstillgångar

Bränslelager		3 266	3 266
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		3 275	0
Kundfordringar		9 100	199
Avräkningskonto HSB		2 991 875	564 437
Aktuell skattefordran	Not 13	5 614	39 924
Övriga kortfristiga fordringar		84 322	120 489
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	113 191	111 379
Summa kortfristiga fordringar		3 207 376	836 428

Summa omsättningstillgångar

3 210 642 839 694

Summa tillgångar

15 877 178 8 397 574

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	126 295	126 295
Fond för yttre underhåll	2 472 502	2 470 452
Summa bundet eget kapital	2 598 797	2 596 747

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 623 573	2 835 766
Årets resultat	170 394	-210 144
Summa fritt eget kapital	2 793 967	2 625 622

Summa eget kapital

5 392 764	5 222 369
------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	9 313 420	2 000 040
Summa långfristiga skulder		9 313 420	2 000 040

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	224 120	224 120
Medlemmarnas inre fond	Not 16	403 049	388 319
Leverantörsskulder		291 390	303 942
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	43 072	47 689
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	209 363	211 095
Summa kortfristiga skulder		1 170 994	1 175 165

Summa skulder

10 484 414	3 175 205
-------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

15 877 178	8 397 574
-------------------	------------------

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	170 394	-210 144
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	215 661	141 082
Utrangering	0	384 857
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>386 055</u>	<u>315 795</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	56 489	-78 391
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-4 170	88 671
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>438 374</u>	<u>326 075</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-5 166 940	-4 742 238
Investeringar i markanläggning	-157 377	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-5 324 317</u>	<u>-4 742 238</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	7 313 380	-149 120
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>7 313 380</u>	<u>-149 120</u>
Årets kassaflöde	2 427 437	-4 565 283
Likvida medel vid årets början	564 437	5 129 719
Likvida medel vid årets slut	2 991 875	564 437

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 2,1% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fastighetslån

1 175 040 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 anspråkstagande 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.

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 reavinsten vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 420 618	2 305 620
	Hysesintäkt lokaler	5 292	5 040
	Hysesintäkt garage och bilplatser	44 799	43 974
	Årsavgift konsumtionsavgift el	210 136	210 144
	Årsavgift konsumtionsavgift värmeavgifter	1 380	1 380
	Avsatt till inre fond	-41 669	-50 002
	Övriga intäkter i verksamheten	23 040	23 040
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	13 671	18 398
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	22 873	15 546
		2 700 140	2 573 140
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	46 669	0
	Övrigt	18 598	14 985
		65 267	14 985
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-133 873	-50 525
	El	-265 503	-266 463
	Uppvärmning	-433 717	-447 731
	Vatten	-157 692	-149 537
	Renhållning	-67 688	-71 880
	TV, bredband, iptelefoni	-191 601	-146 405
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-362 580	-378 879
	Försäkringar	-51 198	-50 189
	Fastighetsskatt	-110 810	-76 500
	Övriga driftskostnader	-74 409	-18 326
		-1 849 072	-1 656 434
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 412	-9 824
	Förvaltningskostnader	-136 395	-147 296
	Kostnader överlåtelse och panter	-15 069	-16 348
	Föreningsverksamhet	-1 981	-281
	Kontorsutrustning och -material	0	-1 914
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 600	-5 250
	Medlemsavgifter HSB	-34 800	-34 800
	Stämma och styrelse	-3 718	-4 254
		-204 975	-219 967
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-53 950	-162 682
		-53 950	-162 682
Not 7	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-67 275	-73 125
	Vicevärdsarvode	-72 000	-81 500
	Övriga arvoden	-7 375	-8 250
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Sociala avgifter	-40 166	-41 980
		-188 816	-206 855
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-195 322	-124 022
	Markanläggningar	-3 279	0
	Inventarier	-17 060	-17 060
		-215 661	-141 082
Not 9	Övrig rörelsekostnader		



HSB - där möjligheterna bor

HSB brf Magistern i Mjölby

Org nr 723000-0304

Förlust vid avyttring av anläggningstillgång
Utrangeringskostnad dränering

	0	0
	0	-384 857
	0	-384 857

Not 10	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31			
	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2073				
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 521 540	12 313 680			
	Aktivering	5 166 940	4 742 238			
	Utrangering	-504 412	-1 534 378			
	Ingående anskaffningsvärde mark	53 920	53 920			
	Årets investering markanläggning	157 377	0			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 395 365	15 575 460			
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-8 137 500	-9 162 999			
	Utrangering	504 412	1 149 521			
	Årets avskrivningar byggnader	-195 322	-124 022			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-3 279	0			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 831 689	-8 137 500			
	Utgående bokfört värde	12 563 676	7 437 960			
	Bokförda värden byggnader	12 355 658	7 384 040			
	Bokförda värden mark	53 920	53 920			
	Bokförda värden markanläggningar	154 098	0			
	Fastighetsbeteckning: Magistern 4					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder	1953	26 000 000	10 000 000	36 000 000	24 800 000
	Lokaler	1953	74 000	207 000	281 000	210 000
	Summa		26 074 000	10 207 000	36 281 000	25 010 000
Not 11	Inventarier och installationer					
	Ingående anskaffningsvärden	170 600	170 600			
	Utgående anskaffningsvärden	170 600	170 600			
	Ingående avskrivningar	-51 180	-34 120			
	Årets avskrivningar	-17 060	-17 060			
	Utgående avskrivningar	-68 240	-51 180			
	Utgående bokfört värde	102 360	119 420			
	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	5 614	39 924			
		5 614	39 924			
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetald försäkring	53 755	51 198			
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	59 436	60 181			
		113 191	111 379			

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,10%	2024-09-30	900 000	80 000
Stadshypotek	1,29%	2022-06-01	7 462 500	75 000
Stadshypotek	1,27%	2020-12-01	1 175 040	69 120
			9 537 540	224 120

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **9 313 420**
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 896 480
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 8 416 940
 Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	9 727 000	8 531 800
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	9 727 000	8 531 800

Not 16 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	388 319	372 591
Avsättning	41 669	50 002
Uttag	-26 938	-34 274
	403 049	388 319

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	24 081	26 098
Arbetsgivaravgifter	18 991	21 591
Övriga kortfristiga skulder	0	0
	43 072	47 689

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	1 202	2 294
Förutbetalda årsavgifter och hyror	198 906	199 820
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 255	8 981
	209 363	211 095

Mjölby 15/4 2020


Anette Blom


Birgitta Olausson


Bo Jansson


Håkan Bergeläng


Lars Bengtsson


Lena Eek

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-20


Christer Gunnarsson
Revisor vald av föreningsstämman


Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Magistern i Mjölby, org.nr. 723000-0304

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Magistern 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.

Uppllysning 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 Magistern 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god 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 överträdelse 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 20/4 2020

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Christer Gunnarsson
Av föreningen vald revisor