



# ÅRSREDOVISNING

## HSB Brf Magistern i Mjölby

Org nr 723000-0304

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2020-01-01 – 2020-12-31**

Föreningens 67:e verksamhetsår

## Förvaltningsberättelse 2020

### 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>
	<b>87</b>	<b>4 003,5</b>
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	ledamot
Magnus Bojmar	ledamot
Lars Bengtsson	HSB ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Bo Jansson och Anette Blom.

Styrelsen har under året hållit 9 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 80 stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 15 stycken överlåtelse skett. Föreningen har 2 st andrahandsuthyrningar.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2020.

### 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 styrelsen tillsammans med Bo Jansson.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

- Byte av avloppsstammar, spillvattenledningar – källare och ut, samt ny elservice indragen
- Byte av golv i samlingslokal pga mögel.



## Historiskt underhåll

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2019	- Fönsterbyte - Installation av molok - Gång av marksten anlagd från innergård till gata - Tilläggsasfaltering
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 20 år. Föreningens underhållsplan är senast uppdaterad år 2020.

Underhåll de närmaste åren:  
Enligt underhållsplan.

## 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

Årsavgifterna har varit oförändrade under verksamhetsåret. Årsavgifterna för bostäder uppgår därefter till i genomsnitt 605 kr/kvm. Hyror för föreningens egna lägenheter höjdes under året med första höjning fr om 1 oktober 2020, nästa höjning kommer att ske 1 april 2021. Därefter ligger dessa hyror på en marknadsmässig nivå.



## Återbäring från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 19 196 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2019.

## Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 9 313 420 kr. Under året har föreningen amorterat 224 120 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på ca 42 år.

## Årets resultat

Årets resultat blev 258 691 kr.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	2 753	2 700	2 573	2 522	2 509
Rörelseresultat (tkr)	378	253	-184	526	-199
Resultat efter finansiella poster (tkr)	259	170	-210	510	-233
Balansomslutning (tkr)	15 902	15 877	8 398	8 668	8 256
Fond för yttre underhåll (tkr)	2 473	2 473	2 470	2 590	2 552
Soliditet (%)	36%	34%	62%	63%	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	2 472 502	2 623 573	170 394	5 392 764
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			170 394	-170 394	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		0	0		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0		0
Årets resultat				258 691	258 691
Belopp vid årets utgång	126 295	2 472 502	2 793 967	258 691	5 651 454

**Resultatdisposition****Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	2 793 967
Årets resultat	<u>258 691</u>
<b>Summa fritt kapital att disponeras av stämman</b>	<b>3 052 657</b>

**Styrelsen föreslår följande disposition**

Balanseras i ny räkning	<b>3 052 657</b>
-------------------------	------------------

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

21

## RESULTATRÄKNING

2020-01-01  
2020-12-31

2019-01-01  
2019-12-31

### Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	2 752 910	2 700 140
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 196	65 267
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 772 106</b>	<b>2 765 407</b>

### Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-1 691 166	-1 849 072
Övriga externa kostnader	Not 5	-223 011	-204 975
Underhåll enligt plan	Not 6	0	-53 950
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-173 147	-188 816
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-306 371	-215 661
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 393 695</b>	<b>-2 512 474</b>

### Rörelseresultat

**378 412**      **252 933**

### Finansiella poster

Räntekostnader och liknande resultatposter		-119 721	-82 539
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-119 721</b>	<b>-82 539</b>

### Årets resultat

**258 691**      **170 394**

## Tilläggsupplysning

Årets resultat	258 691	170 394
Reservering till fond för yttre underhåll	0	-56 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0	53 950
<b>Överföring till balanserat resultat</b>	<b>258 691</b>	<b>168 344</b>

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	12 274 365	12 563 676
Inventarier och installationer	Not 10	85 300	102 360
Pågående nyanläggningar	Not 11	1 273 072	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 632 737</b>	<b>12 666 036</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa anläggningstillgångar

**13 633 237**      **12 666 536**

### Omsättningstillgångar

Egna bostadsrätter		3 266	3 266
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		2 442	3 275
Kundfordringar		0	9 100
Avräkningskonto HSB		2 075 192	2 991 875
Aktuell skattefordran	Not 13	5 614	5 614
Övriga kortfristiga fordringar		64 103	84 322
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	117 693	113 191
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 265 045</b>	<b>3 207 376</b>

### Summa omsättningstillgångar

**2 268 311**      **3 210 642**

### Summa tillgångar

**15 901 548**      **15 877 178**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### *Bundet eget kapital*

Insatser		126 295	126 295
Fond för yttre underhåll		2 472 502	2 472 502
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 598 797</b>	<b>2 598 797</b>

#### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		2 793 967	2 623 573
Årets resultat		258 691	170 394
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 052 657</b>	<b>2 793 967</b>

### Summa eget kapital

Not 15 **5 651 454** **5 392 764**

### Skulder

#### *Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 16	9 089 300	9 313 420
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 089 300</b>	<b>9 313 420</b>

#### *Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut		224 120	224 120
Medlemmarnas inre fond	Not 17	386 396	403 049
Leverantörsskulder		286 959	291 390
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	37 880	43 072
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	225 438	209 363
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 160 793</b>	<b>1 170 994</b>

### Summa skulder

**10 250 093**

**10 484 414**

### Summa eget kapital och skulder

**15 901 548**

**15 877 178**





<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	258 691	170 394
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	306 371	215 661
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>565 062</u>	<u>386 055</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	25 649	56 489
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-10 201</u>	<u>-4 170</u>
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b><u>580 510</u></b>	<b><u>438 374</u></b>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-1 273 072	-5 166 940
Investeringar i maskiner/inventarier/markanläggning	0	-157 377
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<b><u>-1 273 072</u></b>	<b><u>-5 324 317</u></b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-224 120</u>	<u>7 313 380</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b><u>-224 120</u></b>	<b><u>7 313 380</u></b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-916 682</b>	<b>2 427 437</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 991 875</b>	<b>564 437</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 075 192</b>	<b>2 991 875</b>

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

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer****Allmänna upplysningar**

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (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 1,39% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 20 år. Årets avskrivning sker med 5%

**Avskrivning inventarier och maskiner**

Avskrivning sker med 10% på anskaffningskostnaden.

**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 1 429 kronor per lägenhet 2020.

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 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 0 kr.

**Skulder till kreditinstitut**

Föreningen har inga lån som förfaller till omförhandling under nästkommande år.

Nästkommande års amortering är 224 120 kr.

I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

DN



## Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 400 662	2 420 618
	Hysesintäkt bostäder	29 859	0
	Hysesintäkt lokaler	3 402	5 292
	Hysesintäkt garage och bilplatser	46 586	44 799
	Årsavgift el	210 144	210 136
	Årsavgift värme	1 359	1 380
	Avsatt till inre fond	0	-41 669
	Övriga intäkter i verksamheten	21 600	23 040
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	25 746	13 671
	Övriga intäkter	13 552	22 873
		<u>2 752 910</u>	<u>2 700 140</u>
Not 3 Övriga rörelseintäkter			
	Försäkringsersättning	0	46 669
	Övrigt	19 196	18 598
		<u>19 196</u>	<u>65 267</u>
Not 4 Driftskostnader			
	Reparationer	-11 537	-133 873
	El	-256 344	-265 503
	Uppvärmning	-411 221	-433 717
	Vatten	-153 853	-157 692
	Renhållning	-74 485	-67 688
	TV, bredband, iptelefoni	-192 912	-191 601
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-336 260	-362 580
	Försäkringar	-53 755	-51 198
	Fastighetsskatt	-110 810	-110 810
	Övriga driftskostnader	-89 989	-74 409
		<u>-1 691 166</u>	<u>-1 849 072</u>
Not 5 Övriga externa kostnader			
	Externt revisionsarvode	-14 163	-9 412
	Förvaltningskostnader	-140 965	-136 395
	Kostnader överlåtelse och panter	-26 375	-15 069
	Föreningsverksamhet	-402	-1 981
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 199	-3 600
	Förbrukningsinventarier	-1 875	0
	Medlemsavgifter HSB	-34 800	-34 800
	Stämma och styrelse	-232	-3 718
		<u>-223 011</u>	<u>-204 975</u>
Not 6 Underhåll enligt plan			
	Underhåll övrigt	0	-53 950
		<u>0</u>	<u>-53 950</u>

an

**Not 7 Personalkostnader och arvoden**

Arvode till styrelsen	-57 075	-67 275
Vicevärdsarvode	-72 000	-72 000
Övriga arvoden	-3 200	-7 375
Revisionsarvode	-2 000	-2 000
Sociala avgifter	-38 872	-40 166
	<u>-173 147</u>	<u>-188 816</u>

**Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

Byggnader	-281 442	-195 322
Markanläggningar	-7 869	-3 279
Inventarier	-17 060	-17 060
<b>Summa avskrivningar</b>	<u><b>-306 371</b></u>	<u><b>-215 661</b></u>

aw

**Not 9 Byggnader och mark 2020-12-31 2019-12-31**

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2073

<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	20 184 068	15 521 540
Aktivering	0	5 166 940
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	-504 412
Ingående anskaffningsvärde mark	53 920	53 920
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	157 377	0
Årets investering markanläggning	0	157 377
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>20 395 365</b>	<b>20 395 365</b>

<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar byggnader	-7 828 410	-8 137 500
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	504 412
Årets avskrivningar byggnader	-281 442	-195 322
Ingående avskrivningar markanläggningar	-3 279	0
Årets avskrivningar markanläggningar	-7 869	-3 279
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-8 121 000</b>	<b>-7 831 689</b>

**Utgående bokfört värde 12 274 365 12 563 676**

Bokförda värden byggnader	12 074 216	12 355 658
Bokförda värden mark	53 920	53 920
Bokförda värden markanläggningar	146 229	154 098

**Fastighetsbeteckning:** Magistern 4

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1953	26 000 000	10 000 000	36 000 000	36 000 000
Lokaler	1953	74 000	207 000	281 000	281 000
		<b>26 074 000</b>	<b>10 207 000</b>	<b>36 281 000</b>	<b>36 281 000</b>

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 16

**Not 10 Inventarier och installationer**

Ingående anskaffningsvärden	170 600	170 600
Utgående anskaffningsvärden	170 600	170 600

Ingående avskrivningar	-68 240	-51 180
Årets avskrivningar	-17 060	-17 060
Utgående avskrivningar	-85 300	-68 240

**Utgående bokfört värde 85 300 102 360**

Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.

**Not 11 Pågående nyanläggningar**

Ingående värde pågående nyanläggningar, spillvattenledningar	1 273 072	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	1 273 072	0

Pågående nyanläggningar avser spillvattenledningar. Beräknas vara klart våren 2021.  
Återstående kostnad beräknat till ca 250-300tkr

**Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>



<b>Not 13 Aktuell skattefordran</b>		
Övrig Skattefordran		
	5 614	5 614
	<b>5 614</b>	<b>5 614</b>

<b>Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetald försäkring		
	58 055	53 755
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	59 638	59 436
	<b>117 693</b>	<b>113 191</b>

<b>Not 15 Eget kapital</b>					
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	126 295	0	2 472 502	2 623 573	170 394
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	170 394	-170 394
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			0	0	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets Resultat					258 691
Belopp vid årets utgång	<b>126 295</b>	<b>0</b>	<b>2 472 502</b>	<b>2 793 967</b>	<b>258 691</b>

<b>Not 16 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,29%	2022-06-01	7 387 500	75 000
Stadshypotek		1,10%	2024-09-30	820 000	80 000
Stadshypotek		0,96%	2023-12-01	1 105 920	69 120
				<b>9 313 420</b>	<b>224 120</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>9 089 300</b>
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					896 480
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					8 192 820
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

#### Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	9 727 000	9 727 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>9 727 000</b>	<b>9 727 000</b>

<b>Not 17 Medlemmarnas inre fond</b>		
Ingående värde	403 049	388 319
Avsättning	0	41 669
Uttag	-16 653	-26 938
	<b>386 396</b>	<b>403 049</b>

<b>Not 18 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Personalens källskatt	20 121	24 081
Arbetsgivaravgifter	17 759	18 991
	<b>37 880</b>	<b>43 072</b>



Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	855	1 202
Förutbetalda årsavgifter och hyror	214 915	198 906
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 668	9 255
	<b>225 438</b>	<b>209 363</b>

Mjölby 13 / 4 2021

Lena Eek

Håkan Bergelmg

Bo Jansson

Lars Bengtsson

Anette Blom

Magnus Bojmar

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-22

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 2020.

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 2020 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2020 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 23/11 2021

  
Josefine Wiebe  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
Christer Gunnarsson  
Av föreningen vald revisor