



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Rättvisan i Mjölby

Org nr 723000-0395

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Föreningens 71: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 1947 på fastigheterna Rättvisan 5 med adresserna Lagmansgatan 30 A-B, Lagmansgatan 32 A-B och Bondegatan 17 A-B i Mjölby, som föreningen innehar med äganderätt.

Fastighetsuppgifter

Föreningens hus omfattar 34 bostäder med en sammanlagd yta av 2 301 kvm, 2 st hyreslägenheter, (nr 34 och 35) med en sammanlagd yta av 150 kvm, 4 st hyreslokaler, (nr 8001, 8005, 8006 och 8008), med en sammanlagd yta om 96,5 kvm. Föreningen har även 10 garage och 18 bilplatser. Medelytan för bostäder är ca 68 kvm.

| | <u>antal</u> | <u>yta</u> |
|-------------------|--------------|----------------|
| 2 rum | 15 | 855,5 |
| 3 rum | 18 | 1 340,5 |
| 4 rum | <u>3</u> | <u>255,0</u> |
| | 36 | 2 451,0 |
| Lokaler hyresrätt | 4 | |
| Garage | 10 | |
| Parkeringsplatser | 19 | |



Medlemsinformation

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

| | |
|--------------------|------------------------------|
| Anders Lindell | ordförande |
| Mikael Bergstedt | vice ordförande |
| Tommy Öster | sekreterare |
| David Bergeling | vice sekreterare |
| Kennerth Johansson | ledamot |
| Aryan Reza | ledamot, avgått januari 2020 |
| Göran Magnusson | HSB ledamot |

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Anders Lindell, Tommy Öster, Kennerth Johansson och Mikael Bergstedt.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av Anders Lindell, Tommy Öster, Mikael Bergstedt och David Bergeling, två i förening.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 41 stycken exklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har fem överlåtelse skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2019.

Revisorer

Revisorer har varit Conny Bruhn med Siv Sternelöv som ersättare, valda vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

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

Ordinarie: Anders Lindell
Ersättare: Mikael Bergstedt

Valberedning

Valberedningen har bestått av Solveig Lindell och Mathilda Delius.

KUL-Kommitté och fritidsaktiviteter

KUL-kommitté har varit Siv Sternelöv, Solveig Lindell och Mathilda Delius.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

- Injustering av värmesystemet
- Byte av 270 radiatorsventiler
- Installation av solceller på Lagmansgatan 30
- Utöver detta har löpande underhåll utförts under verksamhetsåret

**Historiskt underhåll**

| <u>År</u> | <u>Åtgärd</u> |
|-----------|---|
| 2018 | Endast löpande underhåll |
| 2017 | Reparation av undersida 5 stycken balkonger. Installation av nytt låssystem gemensamma utrymmen Installation av solceller på två hustak Iordningställande av motionsrum/hemmagym Målning av burspråk och under takfot (rötskydd) Portbelysning 6 st nya med energisnål ledteknik |
| 2016 | Renovering yttertrappor. Nytt staket mot cykelväg/gångbana 2 st nya tvättmaskiner, 1 st torktumlare och 2 avfuktare installerade |

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:

4 stycken laddboxar för elbil kommer installeras.

Styrelsen har beslutat att bygga om det garage på Bondegatan 17 som förut hyrdes av HSB Boservice till återvinningsrum och soprum.

Energideklaration kommer att göras under 2020

Väsentliga avtal

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Östergötland. Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Boservice och jouravtal finns med HSB Boservice.

Under verksamhetsåret har Anders Lindell och Tommy Öster varit vicevärd.

Kabel-TV och bredband

Föreningen har kabel-TV via Telenor.

Föreningen har tecknat avtal med Telenor om gruppanslutning bredband från 2020-01-01.

Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkring Östgöta.

Ekonomi**Årsavgifter**

Under verksamhetsåret har årsavgifterna varit oförändrade. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomsnitt 585 kr/kvm.

Återbäring från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 7 063 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2018.

**Lån**

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 105 707 kr.

Totalt har föreningen amorterat 88 728 kr under året. vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 47 år.

Årets resultat

Årets resultat blev -14 724 kr vilket beror främst på ökade underhållskostnader under året.

| Flerårsöversikt | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning (tkr) | 1 644 | 1 655 | 1 650 | 1 656 | 1 545 |
| Rörelseresultat (tkr) | 51 | 367 | 184 | 163 | 480 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -15 | 306 | 119 | 90 | 354 |
| Balansomslutning (tkr) | 8 893 | 8 987 | 8 009 | 7 833 | 7 546 |
| Fond för yttre underhåll (tkr) | 777 | 973 | 829 | 840 | 1 057 |
| Soliditet (%) | 49% | 49% | 40% | 39% | 27% |

Förändringar i eget kapital

| | Insatser & upplåtelseavg | Fond yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--|---|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång | 1 873 750 | 973 327 | 1 247 930 | 305 784 | 4 400 791 |
| Resultatdisposition enligt föreningsstämman | | | 305 784 | -305 784 | 0 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan | | 76 000 | -76 000 | | 0 |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | | -272 157 | 272 157 | | 0 |
| Årets resultat | | | | -14 724 | -14 724 |

Belopp vid årets utgång 1 873 750 777 170 1 749 871 -14 724 4 386 066

Av insatser och upplåtelseavgift avser 46 812 insatser och 1 826 938 upplåtelseavgifter

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

| | |
|--|------------------|
| Balanserat resultat | 1 553 714 |
| Disposition ur Fond för yttre underhåll | 272 157 |
| Avsatt till Fond för yttre underhåll | -76 000 |
| Årets resultat | <u>-14 724</u> |
| Summa fritt kapital att disponeras av stämman | 1 735 146 |

Styrelsen föreslår följande disposition

| | |
|-------------------------|-----------|
| Balanseras i ny räkning | 1 735 146 |
|-------------------------|-----------|

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

**RESULTATRÄKNING**2019-01-01
2019-12-312018-01-01
2018-12-31**Rörelseintäkter**

| | | | |
|------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Nettoomsättning | Not 2 | 1 643 740 | 1 655 395 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 829 | 9 849 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 644 569 | 1 665 243 |

Rörelsekostnader

| | | | |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| Driftskostnader | Not 4 | -908 504 | -922 594 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -132 488 | -99 794 |
| Underhåll enligt plan | Not 6 | -272 157 | 0 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 7 | -71 605 | -77 891 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 8 | -208 380 | -198 229 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 593 134 | -1 298 507 |

Rörelseresultat

51 435 366 736

Finansiella poster

| | | | |
|--|--|----------------|----------------|
| Övriga ränteintäkter och liknande poster | | 6 804 | 2 145 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -72 963 | -63 097 |
| Summa finansiella poster | | -66 159 | -60 952 |

Årets resultat

-14 724 305 784

**Balansräkning**

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

| | | | |
|---|--------|------------------|------------------|
| Byggnader och mark | Not 9 | 5 107 814 | 5 238 962 |
| Inventarier och installationer | Not 10 | 1 280 421 | 748 393 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 6 388 235 | 5 987 355 |

Finansiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|--------|------------|------------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 11 | 500 | 500 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 500 | 500 |

Summa anläggningstillgångar**6 388 735** **5 987 855****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

| | | | |
|--|--------|----------------|------------------|
| Hyses- och avgiftsfordringar | | 75 | 1 390 |
| Avräkningskonto HSB | | 658 560 | 1 148 645 |
| Aktuell skattefordran | Not 12 | 0 | 6 512 |
| Övriga kortfristiga fordringar | | 17 830 | 31 311 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | 52 703 | 36 718 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 729 169 | 1 224 576 |

Kortfristiga placeringar

| | | | |
|---------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Övriga kortfristiga placeringar | Not 14 | 1 775 000 | 1 775 000 |
| Summa kortfristiga placeringar | | 1 775 000 | 1 775 000 |

Summa omsättningstillgångar**2 504 169** **2 999 576****Summa tillgångar****8 892 904** **8 987 431**

**Balansräkning**

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

| | | |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Medlemsinsatser | 46 812 | 46 812 |
| Upplåtelseavgifter | 1 826 938 | 1 826 938 |
| Fond för yttre underhåll | 777 170 | 973 327 |
| Summa bundet eget kapital | 2 650 920 | 2 847 077 |

Fritt eget kapital

| | | |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 1 749 871 | 1 247 930 |
| Årets resultat | -14 724 | 305 784 |
| Summa fritt eget kapital | 1 735 146 | 1 553 714 |

Summa eget kapital**4 386 066** **4 400 791****Skulder***Långfristiga skulder*

| | | | |
|-----------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut | Not 15 | 4 016 979 | 4 105 707 |
| Summa långfristiga skulder | | 4 016 979 | 4 105 707 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|--|--------|----------------|----------------|
| Skulder till kreditinstitut | Not 15 | 88 728 | 88 728 |
| Medlemmarnas inre fond | Not 16 | 92 203 | 97 851 |
| Leverantörsskulder | | 156 716 | 158 197 |
| Aktuell skatteskuld | Not 17 | 6 767 | 0 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 18 | 13 539 | 16 325 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 19 | 131 905 | 119 832 |
| Summa kortfristiga skulder | | 489 858 | 480 933 |

Summa skulder**4 506 837** **4 586 640****Summa eget kapital och skulder****8 892 904** **8 987 431**

**Kassaflödesanalys**

| 2019-01-01 | 2018-01-01 |
|------------|------------|
| 2019-12-31 | 2018-12-31 |

Löpande verksamhet

| | | |
|-----------------------------------|---------|---------|
| Resultat efter finansiella poster | -14 724 | 305 784 |
|-----------------------------------|---------|---------|

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Avskrivningar | 208 380 | 198 229 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital) | <u>193 656</u> | <u>504 013</u> |

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

| | | |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | 5 322 | -22 890 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | 8 925 | -163 668 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | <u>207 903</u> | <u>317 455</u> |

Investeringsverksamhet

| | | |
|---|------------------------|-----------------|
| Investeringar i maskiner/inventarier | -609 260 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | <u>-609 260</u> | <u>0</u> |

Finansieringsverksamhet

| | | |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder | -88 728 | -88 728 |
| Inbetalda insatser och upplåtelseavgift | 0 | 925 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | <u>-88 728</u> | <u>836 272</u> |

| | | |
|-------------------------|-----------------|------------------|
| Årets kassaflöde | -490 085 | 1 153 727 |
|-------------------------|-----------------|------------------|

| | | |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Likvida medel vid årets början | 2 923 645 | 1 769 918 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|

| | | |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Likvida medel vid årets slut | 2 433 560 | 2 923 645 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|

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

**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 1,2% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och installationer

Avskrivning för solceller sker med 8% och för passersystem med 7% 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 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 465 129 kr.

Fastighetslån

4 128 tkr 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 amorteras under år 2020 som redovisas som kortfristiga.



| Not 2 | Nettoomsättning | 2019-01-01 | 2018-01-01 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Årsavgifter bostäder | 1 434 876 | 1 391 877 |
| | Hysesintäkt bostäder | 129 944 | 169 608 |
| | Hysesintäkt lokaler | 19 572 | 28 189 |
| | Hysesintäkt garage och bilplatser | 49 200 | 57 325 |
| | Årsavgift konsumtionsavgift el | 5 408 | 3 934 |
| | Avsatt till inre fond | -4 998 | -9 996 |
| | Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter | 9 990 | 4 779 |
| | Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare | -252 | 9 679 |
| | | 1 643 740 | 1 655 395 |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter | | |
| | Övrigt | 829 | 9 849 |
| Not 4 | Driftskostnader | | |
| | Reparationer | -28 279 | -41 773 |
| | El | -99 458 | -99 992 |
| | Uppvärmning | -320 505 | -320 101 |
| | Vatten | -114 161 | -114 360 |
| | Renhållning | -33 974 | -32 388 |
| | TV, bredband, iptelefoni | -46 045 | -44 458 |
| | Fastighetsskötsel och lokalvård | -182 728 | -175 508 |
| | Försäkringar | -22 955 | -22 520 |
| | Fastighetsskatt | -53 572 | -40 293 |
| | Övriga rörelsekostnader | -210 | 0 |
| | Övriga driftskostnader | -6 617 | -31 201 |
| | | -908 504 | -922 594 |
| Not 5 | Övriga externa kostnader | | |
| | Externt revisionsarvode | -9 412 | -9 824 |
| | Förvaltningskostnader | -92 401 | -70 007 |
| | Kostnader överlåtelse och panter | -11 557 | -3 641 |
| | Föreningsverksamhet | -350 | 0 |
| | Kontorsutrustning och -material | -315 | 0 |
| | Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto | 0 | -960 |
| | Medlemsavgifter HSB | -14 400 | -13 200 |
| | Stämma och styrelse | -4 053 | -2 162 |
| | | -132 488 | -99 794 |
| Not 6 | Underhåll enligt plan | | |
| | Underhåll övrigt | -272 157 | 0 |
| | | -272 157 | 0 |
| Not 7 | Personalkostnader | | |
| | Arvode till styrelsen | -18 500 | -23 500 |
| | Vicevärdarvode | -35 004 | -35 004 |
| | Revisionsarvode | -1 300 | -1 300 |
| | Sociala avgifter | -16 801 | -18 087 |
| | | -71 605 | -77 891 |
| Not 8 | Avskrivningar | | |
| | Byggnader | -131 148 | -131 145 |
| | Inventarier | -77 232 | -67 084 |
| | | -208 380 | -198 229 |



| Not 9 | Byggnader och mark | 2019-12-31 | 2018-12-31 | | | |
|---------------|---|-------------------|-------------------|------------------|------------------|-----------------|
| | Värdet utgörs av anskaffningskostnaden | | | | | |
| | Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år | 2078 | | | | |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | | | | |
| | Ingående anskaffningsvärde byggnader | 11 356 183 | 11 356 183 | | | |
| | Ingående anskaffningsvärde mark | 28 500 | 28 500 | | | |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 11 384 683 | 11 384 683 | | | |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | | | | |
| | Ingående avskrivningar byggnader | -6 145 721 | -6 014 576 | | | |
| | Årets avskrivningar byggnader | -131 148 | -131 145 | | | |
| | Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -6 276 869 | -6 145 721 | | | |
| | Utgående bokfört värde | 5 107 814 | 5 238 962 | | | |
| | Bokförda värden byggnader | 5 079 314 | 5 210 462 | | | |
| | Bokförda värden mark | 28 500 | 28 500 | | | |
| | Fastighetsbeteckning: Rättvisan 5 | | | | | |
| | Taxeringsvärde | Värdeår | Byggnad | Mark | Totalt | Föreg år |
| | Bostäder | 1958 | 16 600 000 | 4 904 000 | 21 504 000 | 12 511 000 |
| | Lokaler | | 229 000 | 171 000 | 400 000 | 276 000 |
| | | | 16 829 000 | 5 075 000 | 21 904 000 | 12 787 000 |
| Not 10 | Inventarier och installationer | | | | | |
| | Ingående anskaffningsvärden | 834 988 | 834 988 | | | |
| | Årets investeringar | 609 260 | 0 | | | |
| | Utgående anskaffningsvärden | 1 444 248 | 834 988 | | | |
| | Ingående avskrivningar | -86 595 | -19 511 | | | |
| | Årets avskrivningar | -77 232 | -67 084 | | | |
| | Utgående avskrivningar | -163 827 | -86 595 | | | |
| | Utgående bokfört värde | 1 280 421 | 748 393 | | | |
| Not 11 | Andra långfristiga värdepappersinnehav | | | | | |
| | Medlemsandel HSB Östergötland | 500 | 500 | | | |
| | | 500 | 500 | | | |
| Not 12 | Aktuell skattefordran | | | | | |
| | Övrig Skattefordran | 0 | 6 512 | | | |
| | | 0 | 6 512 | | | |
| Not 13 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | | | | |
| | Förutbetald försäkring | 24 107 | 22 955 | | | |
| | Upplupna ränteintäkter | 740 | 370 | | | |
| | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 27 856 | 13 393 | | | |
| | | 52 703 | 36 718 | | | |
| Not 14 | Kortfristiga placeringar | | | | | |
| | HSB Östergötland | Räntesats | Konv.datum | | | |
| | | 0,50% | 2020-02-29 | 1 775 000 | 1 775 000 | |
| | | | | 1 775 000 | 1 775 000 | |

Not 15 Skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut | Räntesats | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
|-----------------------------|---------------|------------|------------------|-------------------------|
| Länsförsäkringar Hypotek AB | 3-mån rörligt | 2020-03-30 | 1 400 968 | 14 296 |
| Länsförsäkringar Hypotek AB | 3-mån rörligt | 2020-03-30 | 1 454 147 | 14 880 |
| Stadshypotek | 2,02% | 2020-12-01 | 1 250 592 | 59 552 |
| | | | 4 105 707 | 88 728 |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **4 016 979**
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 354 912
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 3 662 067

Ställda säkerheter

| | | |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckning | 8 423 600 | 8 423 600 |
| Summa ställda säkerheter | 8 423 600 | 8 423 600 |

Not 16 Medlemmarnas inre fond

| | | |
|----------------|---------------|---------------|
| Ingående värde | 97 851 | 87 855 |
| Avsättning | 4 998 | 9 996 |
| Uttag | -10 646 | 0 |
| | 92 203 | 97 851 |

Not 17 Aktuell skatteskuld

| | | |
|-----------------------------|--------------|----------|
| Årets beräknade skatteskuld | 6 767 | 0 |
| | 6 767 | 0 |

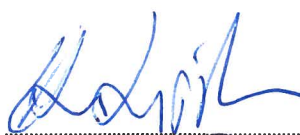
Not 18 Övriga kortfristiga skulder

| | | |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Personalens källskatt | 6 814 | 8 314 |
| Arbetsgivaravgifter | 6 725 | 8 011 |
| | 13 539 | 16 325 |

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

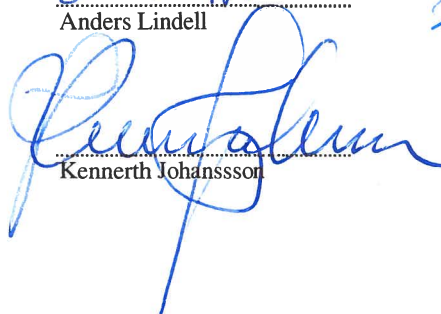
| | | |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 2 035 | 2 132 |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror | 120 615 | 108 719 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 9 255 | 8 981 |
| | 131 905 | 119 832 |

Mjölby den 22/3 2020



 Anders Lindell


 David Bergeling


 Göran Magnusson


 Kenneth Johansson


 Mikael Bergstedt


 Tommy Oster

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-14


 Conny Bruhn


 BoRevision i Sverige AB

Revisor vald av föreningsstämman

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Rättvisan i Mjölby, org.nr. 723000-0395

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rättvisan 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Rättvisan 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 14 / 4 2020



Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Conny Bruhn
Av föreningen vald revisor