



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Magistern i Mjölby

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Magistern i Mjölby med säte i Mjölby org.nr. 723000-0304 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-09-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Mjölby kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Magistern 4	1953-01-01	1952 och 1953

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Östgöta länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
87	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 004
2	lokaler (hyresrätt)	27
5	garageplatser	85
38	p-platser	0
Totalt 132 objekt		4 116

Föreningens lägenheter fördelas på: 33 st 1 rok, 51 st 2 rok, 3 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Håkan Bergeling	Ordförande	2022-05-24
Lars Bengtsson	Ledamot	2018-06-26
Anette Blom	Ledamot	2017-06-20
Magnus Bojmar	Ledamot	2020-06-07
Krister Andersson	Ledamot	2023-05-28
Erik Björk	Ledamot	2021-08-17

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Erik Björk och Krister Andersson.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars Bengtsson, Håkan Bergeling, Anette Blom och Erik Björk.

Revisorer har varit: Stefan Rylander vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Mikael Wisberg (sammankallande) och Erik Björk, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22. På stämman deltog 10st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +13%.

En förändring av årsavgiften med +9% per 2025-01-01 är registrerad.

I avgiften ingår individuell mätning av el, vatten, värme, kabel-tv och bredband.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-18.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Byte av all belysning i källargångar, övriga utrymmen samt belysning på innergården och ovan portar till ledbelysning.
2023	Installerat IMD (individuell elmätning) driftsättning 1/1-2024
2022	Nytt plank och skärmtak vid återvinningskärlen. Nytt återvinningskärl för metall. Alla källargolv slipade och ytbehandlade.
2021	Byte av termostater och ventiler på föreningens alla radiatorer. Nytt automatiserat expansionskärl installerat. Fasadtvätt utfört.
2020	Byte av avloppsstammar, spillvattenledningar- källare och ut, samt ny elservice indragen. Byte av golv i samlingslokal p.g.a. mögel.
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.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Entreportar och källardörrar kommer bytas. Portarna kommer att förses med dörrautomatik, kod och taggsystem. Källardörrar med kod och taggsystem.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 87 och under året har det tillkommit 10 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 86.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	218	207	165	155	135
Skuldsättning, kr/kvm	2 045	2 099	2 199	2 255	2 310
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 103	2 158	2 214	2 270	2 340
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	225	237	248	229	204
Årsavgifter, kr/kvm	788	659	598	583	600
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	77	84	83	82
Totala intäkter, kr/kvm	840	836	707	695	688
Nettoomsättning, tkr	3 412	3 341	2 839	2 764	2 753
Resultat efter finansiella poster, tkr	343	433	169	261	239
Soliditet, %	41	39	37	37	35

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	126 295	0	0	126 295
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 193 210	0	-194 964	1 998 246
S:a bundet eget kapital, kr	2 319 505	0	-194 964	2 124 541
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 513 207	433 062	194 964	4 141 232
Årets resultat, kr	433 062	-433 062	307 238	307 238
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 946 269	0	502 202	4 448 470
S:a eget kapital, kr	6 265 774	0	307 238	6 573 011

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 32 000 kr samt ianspråktagande skett med 226 964 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 946 268
Årets resultat, kr	307 238
Reservation till underhållsfond, kr	-32 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	226 964
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 448 470

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 448 470

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 412 079	3 340 932
Övriga rörelseintäkter	Not 3	43 987	99 648
Summa Rörelseintäkter		3 456 066	3 440 581
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 266 869	-2 081 448
Övriga externa kostnader	Not 5	-129 197	-90 768
Personalkostnader	Not 6	-190 675	-184 492
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-364 830	-344 951
Övriga rörelsekostnader		0	-539
Summa Rörelsekostnader		-2 951 571	-2 702 198
Rörelseresultat		504 495	738 382
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		223 566	23 032
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-385 393	-328 352
Summa Finansiella poster		-161 827	-305 320
Resultat efter finansiella poster		342 668	433 062
Resultat före skatt		342 668	433 062
Skatter			
Skatt på årets resultat		-35 430	0
Summa Skatter		-35 430	0
Årets resultat		307 238	433 062

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	13 024 715	13 352 606
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	262 203	34 120
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	278 022
Summa Materiella anläggningstillgångar		13 286 918	13 664 748

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa Anläggningstillgångar

13 287 418 **13 665 248**

Omsättningstillgångar

Varulager m.m.

Lägenheter i eget förvar		2 296	2 306
Summa Varulager m.m.		2 296	2 306

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		303	175
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		0	3 024
Aktuell skattefordran		4 469	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 821 343	1 474 766
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	145 088	137 705
Summa Kortfristiga fordringar		1 971 203	1 615 670

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		600 000	600 000
Summa Kortfristiga placeringar		600 000	600 000

Summa Omsättningstillgångar

2 573 499 **2 217 976**

Summa Tillgångar

15 860 917 **15 883 224**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	126 295	126 295
Fond för yttre underhåll	1 998 246	2 193 210
Summa Bundet eget kapital	2 124 541	2 319 505

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 141 232	3 513 207
Årets resultat	307 238	433 062
Summa Fritt eget kapital	4 448 470	3 946 268

Summa Eget kapital

6 573 012 **6 265 773**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	0	0
Summa Långfristiga skulder		0	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		8 416 940	8 641 060
Leverantörsskulder		263 318	283 765
Skatteskulder		0	72 120
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	312 297	324 094
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	295 350	296 412
Summa Kortfristiga skulder		9 287 905	9 617 451

Summa Skulder

9 287 905 **9 617 451**

Summa Eget kapital och skulder

15 860 917 **15 883 224**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 504 495 738 382

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 364 830 344 951

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 364 830 344 951

Erhållen ränta 23 924 23 032

Erlagd ränta -395 569 -328 352

Betald inkomstskatt -35 430 0

Övriga poster 199 990 0

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

662 240 778 013

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av varulager 10 0

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 630 -61 771

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -95 250 -126 979

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital -94 610 -188 750

Kassaflöde från den löpande verksamheten

567 631 589 263

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 13 000 -278 022

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten 13 000 -278 022

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -224 120 -224 120

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -224 120 -224 120

Årets kassaflöde

356 511 87 121

Likvida medel vid årets början 1 970 251 1 883 130

Likvida medel vid årets slut 2 326 762 1 970 251

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Ett systembyte har skett under verksamhetsåret och avvikelser kan förekomma avseende siffrorna mellan årets årsredovisning och påskrivna årsredovisning 2023.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10- 20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida

placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 986 032	2 639 828
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	167 074	0
	Hyror bostäder	123 618	124 560
	Hyror lokaler	6 000	5 255
	Hyror garage och parkeringsplatser	104 400	81 162
	Hyror förbrukningsbaserad	1 356	467 352
	Övriga primära intäkter	28 749	26 712
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 417 229	3 344 869
	Hysesbortfall	-5 150	-3 937
	<i>Summa</i>	-5 150	-3 937
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 412 079	3 340 932

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	43 987	99 648
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	43 987	99 648

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-367 943	-348 144
	Snö och halk-bekämpning	0	-15 476
	Reparationer	-41 860	-27 297
	Planerat underhåll	-226 964	-57 012
	EI	-263 283	-313 984
	Uppvärmning	-492 716	-454 158
	Vatten	-170 666	-208 899
	Sophämtning	-76 053	-60 726
	Fastighetsförsäkring	-70 367	-63 508
	Kabel-TV och bredband	-210 820	-204 684
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-134 200	-134 200
	Förvaltningsavtalskostnader	-180 445	-156 016
	Övriga driftkostnader	-31 552	-37 345
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 266 869	-2 081 448

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-365
	Administrationskostnader	-43 677	-26 770
	Extern revision	-14 000	-11 875
	Medlemsavgifter	-34 800	-34 800
	Föreningsverksamhet	-9 309	-6 146
	Övriga förvaltningskostnader	-27 411	-10 812
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-129 197	-90 768
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-69 775	-59 625
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Övriga arvoden	-72 600	-78 400
	Sociala avgifter	-46 300	-44 467
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-190 675	-184 492
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-320 022	-320 022
	Avskrivning på markanläggning	-7 869	-7 869
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-36 939	-17 060
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-364 830	-344 951
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-385 289	-326 765
	Övriga räntekostnader	-104	-1 587
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-385 393	-328 352

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	21 994 833	21 994 833
	Ingående anskaffningsvärde mark	53 920	53 920
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	157 377	157 377
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	22 206 130	22 206 130
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 853 524	-8 525 633
	Årets avskrivningar	-327 891	-327 891
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-9 181 415	-8 853 524
	Utgående redovisat värde	13 024 715	13 352 606
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	31 000 000	31 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	43 000	43 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	13 000 000	13 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	177 000	177 000
	Summa	44 220 000	44 220 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	9 727 000	9 727 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	9 727 000	9 727 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	170 600	170 600
	Årets omklassificering	265 022	0
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	435 622	170 600
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-136 480	-119 420
	Årets avskrivningar	-36 939	-17 060
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-173 419	-136 480
	Utgående redovisat värde	262 203	34 120
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	278 022	0
	Årets förändring	-13 000	278 022
	Omklassificering till byggnad	-265 022	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	0	278 022

Elmätare för 324 272kr med avdrag för moms 59 250kr

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB

500

500

Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav

500

500

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

1 726 762

1 370 251

Övriga fordringar

94 581

104 515

Summa Övriga fordringar

1 821 343

1 474 766

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

1 602

1 950

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

143 486

135 755

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

145 088

137 705

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	3,6%	2025-04-01	500 000	80 000
Stadshypotek	3,75%	2025-03-03	7 087 500	75 000
Stadshypotek	3,5%	2025-03-03	829 440	69 120
			8 416 940	224 120

Långfristig del

0

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

8 416 940

Kortfristig del

8 416 940

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

224 120

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

896 480

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,72%

Finns swap-avtal

Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Källskatt

4 369

4 369

Inre fond

304 831

319 725

Övriga kortfristiga skulder

3 097

0

Summa Övriga skulder

312 297

324 094

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	262 568	253 954
	Upplupna räntekostnader	22 111	32 287
	Övriga upplupna kostnader	10 671	10 171
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	295 350	296 412

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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 2024.

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 2024 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 Revisorers utseende av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utseende 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 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.

Revisor utseende 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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 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 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Mjölby

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Stefan Rylander
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB brf Magistern i Mjölby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HÅKAN BERGELING

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 13:08:22



KRISTER ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 16:42:51



ERIK BJÖRK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 18:59:45



LARS BENGTTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 09:35:13



MAGNUS BOJMAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 19:30:23



ANETTE BLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 13:28:51



STEFAN RYLANDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-13 kl. 10:17:35



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-13 kl. 12:03:56



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB brf Magistern i Mjölby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

STEFAN RYLANDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-13 kl. 10:18:54



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-13 kl. 12:05:28



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.