



Årsredovisning 2025

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 2025

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. 2026-12-31.

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: Håkan Bergling, Anette Blom och Magnus Bojmar.

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: Heléne Nordkvist (sammankallande) och Erik Björk, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +9%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 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.

2026 enligt underhållsplan.

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 återvinningskärnen. 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:
Enligt underhållsplan.

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 16 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 86 och under året har det tillkommit 15 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 86.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	271	218	207	165	155
Skuldsättning, kr/kvm	1 889	2 045	2 099	2 199	2 255
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 942	2 103	2 158	2 214	2 270
Räntekänslighet, %	2	3	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	239	225	237	248	229
Årsavgifter, kr/kvm	891	788	659	598	583
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	91	77	84	83
Totala intäkter, kr/kvm	949	840	836	707	695
Nettoomsättning, tkr	3 841	3 412	3 341	2 839	2 764
Resultat efter finansiella poster, tkr	688	343	433	169	261
Soliditet, %	46	41	39	37	37

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans 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	1 998 246	0	29 000	2 027 246
S:a bundet eget kapital, kr	2 124 541	0	29 000	2 153 541
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 141 232	307 238	-29 000	4 419 470
Årets resultat, kr	307 238	-307 238	688 440	688 440
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 448 470	0	659 440	5 107 910
S:a eget kapital, kr	6 573 011	0	688 440	7 261 451

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 29 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	4 448 470
Årets resultat, kr	688 440
Reservation till underhållsfond, kr	-29 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 107 910

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 107 910

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 841 263	3 412 079
Övriga rörelseintäkter	Not 3	62 070	43 987
Summa Rörelseintäkter		3 903 333	3 456 066
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 205 022	-2 266 869
Övriga externa kostnader	Not 5	-109 816	-129 197
Personalkostnader	Not 6	-194 692	-190 675
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-425 479	-364 830
Summa Rörelsekostnader		-2 935 010	-2 951 571
Rörelseresultat		968 324	504 495
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 083	223 566
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-287 966	-385 393
Summa Finansiella poster		-279 883	-161 827
Resultat efter finansiella poster		688 441	342 668
Resultat före skatt		688 441	342 668
Skatter			
Skatt på årets resultat		0	-35 430
Summa Skatter		0	-35 430
Årets resultat		688 441	307 238

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	14 034 157	13 024 715
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	218 641	262 203
Summa Materiella anläggningstillgångar		14 252 798	13 286 918

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

14 253 298

13 287 418

Omsättningstillgångar

Varulager m.m.

Färdiga varor och handelsvaror		2 296	2 296
Summa Varulager m.m.		2 296	2 296

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 501	303
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		1 651	0
Aktuell skattefordran		49 301	4 469
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 493 669	1 821 343
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	132 917	145 088
Summa Kortfristiga fordringar		1 679 038	1 971 203

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		0	600 000
Summa Kortfristiga placeringar		0	600 000

Summa Omsättningstillgångar

1 681 334

2 573 499

Summa Tillgångar

15 934 632

15 860 917



Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	126 295	126 295
Fond för yttre underhåll	2 027 246	1 998 246
Summa Bundet eget kapital	2 153 541	2 124 541

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 419 470	4 141 232
Årets resultat	688 441	307 238
Summa Fritt eget kapital	5 107 911	4 448 470

Summa Eget kapital	7 261 452	6 573 012
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	0	0
Summa Långfristiga skulder		0	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		7 772 820	8 416 940
Leverantörsskulder		291 657	263 318
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	288 083	312 297
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	320 620	295 350
Summa Kortfristiga skulder		8 673 180	9 287 905

Summa Skulder		8 673 180	9 287 905
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		15 934 632	15 860 917
--------------------------------	--	------------	------------



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	968 324	504 495
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	425 479	364 830
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	425 479	364 830
Erhållen ränta	9 685	23 924
Erlagd ränta	-292 880	-395 569
Betald inkomstskatt	0	-35 430
Övriga poster	0	199 990
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 110 608	662 240
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av varulager	0	10
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-32 615	630
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	34 309	-95 250
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	1 694	-94 610
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 112 302	567 631
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 391 359	13 000
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 391 359	13 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-644 120	-224 120
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-644 120	-224 120
Årets kassaflöde	-923 177	356 511
Likvida medel vid årets början	2 326 762	1 970 251
Likvida medel vid årets slut	1 403 585	2 326 762



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.

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.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 274 632	2 986 032
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	293 797	167 074
	Hyror bostäder	116 076	123 618
	Hyror lokaler	6 000	6 000
	Hyror garage och parkeringsplatser	112 560	104 400
	Hyror förbrukningsbaserad	1 357	1 356
	Övriga primära intäkter	39 601	28 749
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 844 023	3 417 229
	Hyresbortfall	-2 760	-5 150
	<i>Summa</i>	-2 760	-5 150
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 841 263	3 412 079
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	62 070	43 987
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	62 070	43 987
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-556 307	-548 388
	Snö och halk-bekämpning	-3 569	0
	Reparationer	-82 536	-41 860
	Planerat underhåll	0	-226 964
	El	-219 455	-263 283
	Uppvärmning	-515 876	-492 716
	Vatten	-250 039	-170 666
	Sophämtning	-106 999	-76 053
	Fastighetsförsäkring	-74 647	-70 367
	Kabel-TV och bredband	-222 972	-210 820
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-131 990	-134 200
	Övriga driftkostnader	-40 632	-31 552
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 205 022	-2 266 869

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-7 490	0
	Administrationskostnader	-46 314	-43 677
	Extern revision	-13 500	-14 000
	Medlemsavgifter	-38 800	-34 800
	Föreningsverksamhet	-3 320	-9 309
	Övriga förvaltningskostnader	-392	-27 411
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-109 816	-129 197
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-67 745	-69 775
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Övriga arvoden	-76 600	-72 600
	Löner och övriga ersättningar	-1 800	0
	Sociala avgifter	-46 547	-46 300
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-194 692	-190 675
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-374 048	-320 022
	Avskrivning på markanläggning	-7 869	-7 869
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-43 562	-36 939
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-425 479	-364 830
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-287 966	-385 289
	Övriga räntekostnader	0	-104
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-287 966	-385 393

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade 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
	Årets investeringar	1 391 359	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	23 597 489	22 206 130
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 181 415	-8 853 524
	Årets avskrivningar	-381 917	-327 891
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-9 563 332	-9 181 415
	<i>Utgående redovisat värde</i>	14 034 157	13 024 715
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	33 000 000	31 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	122 000	43 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	10 000 000	13 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	177 000	177 000
	<i>Summa</i>	43 299 000	44 220 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	9 727 000	9 727 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	9 727 000	9 727 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	435 622	170 600
	Årets investeringar	0	265 022
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	435 622	435 622
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-173 419	-136 480
	Årets avskrivningar	-43 562	-36 939
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-216 981	-173 419
	<i>Utgående redovisat värde</i>	218 641	262 203

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB

500

500

Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav

500

500

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

1 403 585

1 726 762

Övriga fordringar

90 084

94 581

Summa Övriga fordringar

1 493 669

1 821 343

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

0

1 602

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

132 917

143 486

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

132 917

145 088

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	2,95%	2026-03-03	7 012 500	75 000
Stadshypotek	2,95%	2026-03-03	760 320	69 120
			7 772 820	144 120

Långfristig del

0

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

7 772 820

Kortfristig del

7 772 820

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

144 120

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

576 480

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,95%

Finns swap-avtal

Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Källskatt	3 961	4 369
	Inre fond	284 122	304 831
	Övriga kortfristiga skulder	0	3 097
	<i>Summa Övriga skulder</i>	288 083	312 297
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	292 752	262 568
	Upplupna räntekostnader	17 197	22 111
	Övriga upplupna kostnader	10 671	10 671
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	320 620	295 350

Årsredovisningens innehåll är fastställt av styrelsen: Mjölby 2026-04-14.

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 2025.

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 2025 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.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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, förfälskning, 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 2025 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Mjölby

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Stefan Rylander
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 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: 2026-04-15 kl. 16:21:39



Krister Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 16:59:05



Erik Björk

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 17:54:12



Lars Bengtsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 09:44:00



Magnus Bojmar

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 16:45:06



Anette Blom

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 16:26:06



Stefan Rylander

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 20:33:14



Cornelia Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-25 kl. 16:27:55



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 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: 2026-04-22 kl. 14:05:53



Cornelia Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-25 kl. 16:26:53



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.