



# ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Magistern 4	1953-01-01	1901, 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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
87	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4004
2	lokaler (hyresrätt)	27
5	garageplatser	85
38	p-platser	0
<b>Totalt 132 objekt</b>		<b>4116</b>

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

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.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	
Jehona Muslija	Ledamot	2022-05-24	2023-05-28

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anette Blom, Magnus Bojmar och Håkan Bergeling.

Styrelsen har under året hållit 10 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 (sammanställande) och Erik Björk, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar. Extra föreningsstämma hölls 2023-08-23.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +13% per 2024-01-01 är registrerad.

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 2023-09-18.

Under räkenskapsåret 2022 gjordes  
Nytt plank och skärmtak vid återvinningskärlen.  
Nytt återvinningskärl för metall.  
Alla källargolv slipade och ytbehandlade.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

**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.

Under räkenskapsåret 2023 har vi installerat IMD (individuell elmätning) driftsättning 1/1-2024

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

Föreningen planerar att byta ut alla gamla lysrörsarmaturer i källarna till ledbelysning 2024. För övrigt följs underhållsplan.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 86 och under året har det tillkommit 10 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 87.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	207	165	155	135
Skuldsättning, kr/kvm	2 099	2 199	2 255	2 310
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 158	2 214	2 270	2 340
Räntekänslighet, %	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	237	248	229	204
Årsavgifter, kr/kvm	659	598	583	600
Årsavgifter/totala intäkter, %	77	84	83	82
Totala intäkter, kr/kvm	836	707	695	688
Nettoomsättning, tkr	3 341	2 839	2 764	2 753
Resultat efter finansiella poster, tkr	433	169	261	239
Soliditet, %	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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
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	2 233 222	0	-40 012	2 193 210
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>2 359 517</b>	<b>0</b>	<b>-40 012</b>	<b>2 319 505</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	3 350 473	122 721	40 012	3 513 207
Årets resultat, kr	122 721	-122 721	433 062	433 062
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>3 473 194</b>	<b>0</b>	<b>473 074</b>	<b>3 946 269</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>5 832 711</b>	<b>0</b>	<b>433 062</b>	<b>6 265 774</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 17 000 kr samt ianspråktagande skett med 57 012 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	3 473 195
Årets resultat, kr	433 062
Reservation till underhållsfond, kr	-17 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	57 012
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>3 946 269</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>3 946 269</b>

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

## RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 348 213	2 839 164
Övriga rörelseintäkter	Not 3	92 368	11 336
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>3 440 581</b>	<b>2 850 499</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 879 597	-1 888 049
Underhåll enligt plan	Not 5	-57 012	-196 563
Övriga externa kostnader	Not 6	-235 608	-237 043
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-184 492	-130 996
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-344 951	-344 951
Övriga rörelsekostnader		-539	0
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-2 702 198</b>	<b>-2 797 602</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>738 382</b>	<b>52 897</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		23 032	8 500
Räntekostnader och liknande resultatposter		-328 352	-142 120
Övriga finansiella poster	Not 9	0	249 040
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-305 320</b>	<b>115 420</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>433 062</b>	<b>168 317</b>
Skatt på årets resultat	Not 10	0	-45 596
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>433 062</b>	<b>122 721</b>

# BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	13 352 606	13 680 497
Inventarier och installationer	Not 12	34 120	51 180
Pågående nyanläggningar	Not 13	278 022	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>13 664 748</u>	<u>13 731 677</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>13 665 248</u></b>	<b><u>13 732 177</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Bränslelager		2 306	2 306
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		175	34
Avräkningskonto HSB		1 370 251	883 130
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	107 539	34 116
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	137 705	149 498
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 615 670</u>	<u>1 066 778</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 17	600 000	1 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>600 000</u>	<u>1 000 000</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>2 217 976</u></b>	<b><u>2 069 084</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>15 883 224</u></b>	<b><u>15 801 261</u></b>



## BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		126 295	126 295
Fond för yttre underhåll		2 193 210	2 233 222
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>2 319 505</u>	<u>2 359 517</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 513 207	3 350 473
Årets resultat		433 062	122 721
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>3 946 269</u>	<u>3 473 194</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b><u>6 265 774</u></b>	<b><u>5 832 711</u></b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	0	580 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>0</u>	<u>580 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	8 641 060	8 285 180
Medlemmarnas inre fond	Not 19	319 725	324 924
Leverantörsskulder		283 765	391 307
Aktuell skatteskuld	Not 20	72 120	63 372
Övriga kortfristiga skulder	Not 21	4 369	21 456
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	296 412	302 311
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>9 617 451</u>	<u>9 388 550</u>
<b>Summa skulder</b>		<b><u>9 617 451</u></b>	<b><u>9 968 550</u></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>15 883 224</u></b>	<b><u>15 801 261</u></b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	738 382	52 897
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	344 951	344 951
	1 083 333	397 848
Erhållen ränta	23 032	5 021
Erlagd ränta	-328 352	-122 371
Betald inkomstskatt	0	-45 596
Övriga poster	0	250 000
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<b>778 013</b>	<b>484 902</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-61 771	-36 004
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-126 979	103 780
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<b>589 263</b>	<b>552 678</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-278 022	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<b>-278 022</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-224 120	-224 120
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<b>-224 120</b>	<b>-224 120</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>87 121</b>	<b>328 558</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 883 130</b>	<b>1 554 571</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 970 251</b>	<b>1 883 130</b>
	<b>87 121</b>	<b>328 558</b>

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

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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).

#### Avskrivningsperioder

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:	00 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 år

Mark skrivs inte av.

#### 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 kr

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	2 639 828	2 395 616
Hysesintäkt bostäder	124 560	113 220
Hysesintäkt lokaler	1 755	2 772
Hysesintäkt garage och bilplatser	80 725	45 805
Konsumtionsavgift el	465 972	234 911
Konsumtionsavgift värme	1 380	1 380
Övriga intäkter i verksamheten	0	4 320
Intäkt andrahandsupplåtelse	4 292	2 793
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	22 413	28 009
Övriga primära intäkter och ersättningar	7 288	10 338
	<b>3 348 213</b>	<b>2 839 164</b>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Elstöd	82 313	0
Kunbonus	10 055	11 336
	<b>92 368</b>	<b>11 336</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-27 297	-34 977
El	-313 984	-407 813
Uppvärmning	-454 158	-435 275
Vatten	-208 899	-155 962
Renhållning	-60 726	-64 924
Bevakningskostnader	-3 288	0
TV, bredband, iptelefoni	-204 684	-195 460
Förvaltningskostnader	-363 619	-343 425
Försäkringar	-63 508	-60 666
Fastighetsskatt	-134 200	-134 200
Övriga driftskostnader	-45 235	-55 349
	<b>-1 879 597</b>	<b>-1 888 049</b>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll övrigt	-57 012	-196 563
	<b>-57 012</b>	<b>-196 563</b>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-11 875	-11 625
Övriga förvaltningskostnader	-156 016	-145 749
Kostnader överlåtelse och panter	-22 262	-32 236
Föreningsverksamhet	-3 485	-2 594
Kontorsutrustning och -material	-1 808	-995
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 700	-3 600
Medlemsavgifter HSB	-34 800	-34 800
Stämma och styrelse	-2 662	-5 444
	<b>-235 608</b>	<b>-237 043</b>
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Arvode till styrelsen	-59 625	-23 503
Vicevärdsarvode	-77 100	-72 000
Övriga arvoden	-1 300	-2 500
Övriga personalkostnader	0	-500
Revisionsarvode	-2 000	-1 000
Sociala avgifter	-44 467	-31 493
	<b>-184 492</b>	<b>-130 996</b>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-320 022	-320 022
Markanläggningar	-7 869	-7 869
Installationer och inventarier	-17 060	-17 060
	<b>-344 951</b>	<b>-344 951</b>
<b>Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER</b>		
Resultat vid försäljning av lgh 14	0	249 040
	<b>0</b>	<b>249 040</b>
<b>Not 10 INKOMSTSKATT</b>		
Inkomstskatt försäljning lgh 14	0	-45 596
	<b>0</b>	<b>-45 596</b>

2023-12-31

2022-12-31

**Not 11 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2073

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	21 994 833	21 994 833
Ingående anskaffningsvärde mark	53 920	53 920
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	157 377	157 377
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>22 206 130</b>	<b>22 206 130</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-8 498 747	-8 178 725
Årets avskrivningar byggnader	-320 022	-320 022
Ingående avskrivningar markanläggningar	-26 886	-19 017
Årets avskrivningar markanläggningar	-7 869	-7 869
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-8 853 524</b>	<b>-8 525 633</b>

**Utgående redovisat värde****13 352 606**      **13 680 497**

Redovisade värden byggnader

13 176 064      13 496 086

Redovisade värden mark

53 920      53 920

Redovisade värden markanläggningar

122 622      130 491

**Fastighetsbeteckning:**

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1953	31 000 000	13 000 000	44 000 000	44 000 000
Lokaler	1953	43 000	177 000	220 000	220 000
		<b>31 043 000</b>	<b>13 177 000</b>	<b>44 220 000</b>	<b>44 220 000</b>

**Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	9 727 000	9 727 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>9 727 000</b>	<b>9 727 000</b>

**Not 12 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

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

Ingående avskrivningar

-119 420      -102 360

Årets avskrivningar

-17 060      -17 060

Utgående avskrivningar

-136 480      -119 420

**Utgående redovisat värde****34 120**      **51 180**

Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.

**Not 13 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Årets Investering	278 022	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	<b>278 022</b>	<b>0</b>

IMD startar april 2024

2023-12-31

2022-12-31

**Not 14 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500

500

**500****500****Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

104 515

34 116

Övriga kortfristiga fordringar

3 024

0

**107 539****34 116****Not 16 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Upplupna ränteintäkter

1 950

3 771

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

135 755

145 727

**137 705****149 498****Not 17 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Kapitalplacering	3,90%	2024-03-01	600 000	1 000 000
			<b>600 000</b>	<b>1 000 000</b>

**Not 18 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntebärande	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		5,00%	2024-03-01	7 162 500	75 000
Stadshypotek		4,75%	2024-03-01	898 560	69 120
Stadshypotek		1,10%	2024-09-30	580 000	80 000
				<b>8 641 060</b>	<b>224 120</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

0

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

8 641 060

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

**8 641 060**

Genomsnittsräntan vid årets utgång

4,26%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

896 480

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

7 520 460

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

**Not 19 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

Ingående värde

324 924

357 539

Uttag

-5 199

-32 616

**319 725****324 924****Not 20 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld

72 120

63 372

**72 120****63 372**

2023-12-31

2022-12-31

**Not 21 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt	2 390	9 447
Arbetsgivaravgifter	1 979	9 686
Övriga kortfristiga skulder	0	2 323
	<b>4 369</b>	<b>21 456</b>

**Not 22 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna räntekostnader	32 287	20 551
Förutbetalda årsavgifter och hyror	253 954	271 589
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 171	10 171
	<b>296 412</b>	<b>302 311</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Anette Blom.....  
Erik Björk.....  
Håkan Bergeling.....  
Krister Andersson.....  
Lars Bengtsson.....  
Magnus Bojmar

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

.....  
Stefan Rylander

Revisor vald av föreningsstämman

.....  
Niclas WärenfeldtBoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Magistern i Mjölby för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Magistern i Mjölby för räkenskapsåret 2023 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 trygghande 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 revisionsssed 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 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

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Stefan Rylander  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-03-14 kl. 11:48:45



**KRISTER ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 12:07:45



**ERIK BJÖRK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 09:28:40



**LARS BENGTTSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 11:17:34



**MAGNUS BOJMAR**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 19:19:15



**ANETTE BLOM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 11:07:25



**STEFAN RYLANDER**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 12:08:01



**NICLAS WÄRENFELDT**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 07:19:40



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-04-02 kl. 12:07:38



**NICLAS WÄRENFELDT**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 07:22:05



# 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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.