



**HSB Brf Magne**



# ÅRSREDOVISNING 2019



HSB – där möjligheterna bor

# 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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

# ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Magne i Huddinge

Org.nr. 712800-0598

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret  
**2019-01-01-2019-12-31**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Styrelsen har haft sitt säte i Huddinge kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-08-20.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### Fastigheter


Föreningen äger fastigheterna Magne 1 och Mode 1 i Huddinge kommun i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1960.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
87	Bostäder (bostadsrätt)	5384
2	Lokaler (hyresrätt)	205,5
1	Föreningslokal	97,5
37	P-platser	
20	Garage	465

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-05-22. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 88 röstberättigade, varav HSB Södertörn är en. 



**Styrelse**

Mats Söderberg	Ordförande
Edvin Dahlström	Vice ordförande
Monica Henriksson	Sekreterare
Ulla Lundgren	Ledamot
Annie Adsjö	Ledamot
Josefin Fredriksson	Ledamot
Issa Artin	Ledamot utsedd av HSB Södertörn – avgått
Carlos Lilja	Ledamot utsedd av HSB Södertörn fr.o.m. 2020-03-02

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2020 är Mats Söderberg, Monica Henriksson och Edvin Dahlström.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

HSB-ledamoten Issa Artin har inte varit närvarande vid något styrelsemöte. 2020-01-08 meddelade HSB Södertörn att Issa Artin har avsagt sig sitt uppdrag som HSB-ledamot.

**Revisorer**

Revisor har varit Carina Nilsson med Karl Öhrn som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB

**Valberedning**

Valberedningen har bestått av Mirka Hederstedt som ordförande, samt Jonna Ervasti.

**Representanter i HSB Södertörns fullmäktige**

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Mats Söderberg med Edvin Dahlström som suppleant.

**Studie- och fritidsverksamhet**

Studie- och fritidskommittén har bestått av Britt-Marie Karlsson, Rosita Persson och Susanne Hultin. Ansvarig för gymmet har varit Kalevi Lähde.

Ansvarig för föreningens engagemang i Grannsamverkan har varit Johan Lartell.

Mattias Nylund skött föreningens brandskyddsarbete.

**Förvaltning**

Ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Södertörn ek för till en kostnad om 149 tkr. Tekniska förvaltningen under året har skötts av Storholmen Förvaltning AB till en kostnad om 96 tkr. Renhållning av trapphus och allmänna utrymmen har skötts av Städa Rent TW AB till en kostnad om 131 tkr. Trädgårdsskötsel har utförts av Hantverk & Trädgårdsspecialisterna till en kostnad av 61 tkr. Arvode till styrelsen inklusive sociala avgifter har utgått med 192 tkr, se i resultaträkningen med tilläggsupplysningar.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Södertörn	Ekonomisk förvaltning
Storholmen Förvaltning AB	Tekniskt förvaltning
Entelios AB	Elavtal
Södertörns Fjärrvärme AB	Fjärrvärme
Stockholm Vatten	Vatten 

SRV	Sophantering
Telenor	Bredband
Protector	Fastighetsförsäkringar
Com Hem	TV
Inkasso	Alektum Group AB
Snöröjning	Hantverk & Trädgårdsspecialisterna

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll och investeringar

Före verksamhetsåret har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Byte garageportar 2008
- Fönstermålning 2009
- Stambyte 2010
- Upprustning av tvättstugor 2010
- Upprustning trapphus 2011
- Byte entréportar 2011
- Upprustning föreningslokal 2012
- Brandtätning håltagningar 2013
- Införande av systematiskt brandskyddsarbete 2013
- Fasadrenovering 2015
- Renovering balkonger 2015
- Fönsterrenovering 2015
- Byte tak 2015
- Byte till LED-armaturer utomhus 2015
- OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) 2016
- Lägenhetstillsyn 2016
- Stamspolning 2016
- Två nya parkeringsplatser 2017
- Nya planteringar, gräsytor, stängsel, markplattor 2017
- Linjemålning parkeringar, underhåll asfaltytor 2017
- Renovering av 12st träportar 2018
- Nytt torkskåp i tvättstugan Lillskogsv. 8 2018

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:

- Byte samlingsledning för spillvatten norra delen Byalagsvägen.
- Stensättningar för planteringar, 5st
- Lägenhetstillsyn

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2019-07-30. Vid besiktningen framkom att föreningens fastigheter är i gott skick.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året. <

Enligt upprättad underhållsplan är kommande större planerade åtgärder > 300 tkr under den kommande 5-årsperioden enligt nedan:

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>	<u>Belopp i tusental kronor</u>
2020	Åtgärder ≤ 300 tkr	
2021	Stamspolning, byte radiatorventiler	800 tkr
2022	Åtgärder värmeanläggning, asfaltering	1000 tkr
2023	Målning trapphus, nya tvättmaskiner	900 tkr
2025	Åtgärder ≤ 300 tkr	

Inom en 10-årsperiod ska värmekulvertar och fönster åtgärdas.

Planerade åtgärder ska finansieras med sparade medel.

### **Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 623 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Den för år 2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr.o.m. 2020-01-01. Senast årsavgifterna höjdes var 2014.

Styrelsen anser att föreningens ekonomi är god.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 21 053 218 kr. Under året har föreningen amorterat 1 320 163 kr, varav 1 000 000 kr extraamorterades i samband med låneomsättning. Med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 66 år.

Styrelsen har beslutat att göra extra amorteringar när likviditeten och underhållsbehovet så tillåter.

### **Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför**

Styrelsen ser inga större risker än vad som händer mer utvecklingen av ränteläget.

### **Väsentliga avtal**

Styrelsen har under 2019 handlat upp trädgårdsskötsel som tidigare skötts av anställd fastighetsskötare.

### **Aktiviteter**

Under året har vårstädning, kräftska och höstkattning genomförts.

### **Miljö-, energi- och klimatarbete**

2014 infördes sortering av matavfall. 2015 tilläggsisolerades mellanbyggnaden mellan Lillskogsvägen 2 och 4. 2015 byttes alla armaturer på fasad ut till LED-armaturer.

2011 tecknade föreningen klimatavtal med HSB Södertörn. Avtalet innebär att föreningen har som mål att till år 2023 minska utsläpp av koldioxid med 40 % jämfört med år 2001.

Föreningens koldioxidutsläpp år 2017 var 75,4 % lägre än basåret år 2001.

Resultatet beror på förbättringar i el och fjärrvärmeproduktionen, men även på föreningens egna ansträngningar.

### **Medlemsinformation**

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 113 (111) varav HSB Södertörn utgör en medlem. <

**Flerårsöversikt**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning/m <sup>2</sup> totalyta, tkr	679	676	673	648	644
Resultat efter finansiella poster, tkr	315	297	-723	95	711
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta, kr	623	623	623	623	623
Energikostnad, kr/m <sup>2</sup>	140	141	136	137	129
Räntekostnad/m <sup>2</sup> totalyta, kr	51	56	61	64	58
Fastighetslån/m <sup>2</sup> totalyta, kr	3 702	3 934	3 995	4 057	4 115
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	6 190	6 244	7 366	7 569	7 365
Soliditet %	31,7	29,7	29,0	29,8	29,6
Sparande kr/m <sup>2</sup>	198	190	222	159	232
Räntekänslighet*	6	7	7	7	7

\*Skulder till kreditinstitut per 2018-12-31 multiplicerat med 1% delat med totala årsavgifter ger räntekänsligheten.

**Förändring i eget kapital**

	<b>Insatser</b>	<b>Uppl. avgifter</b>	<b>Yttre uh fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>521 940</b>	<b>443 570</b>	<b>6 244 059</b>	<b>2 523 425</b>	<b>297 309</b>
<b>Resultatdisposition:</b>					
Reservering till yttre fond			87 000	-87 000	
lanspråktagande av yttre fond			-140 920	140 920	
Balanserad i ny räkning				297 309	-297 309
Årets resultat					314 999
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>521 940</b>	<b>443 570</b>	<b>6 190 139</b>	<b>2 874 654</b>	<b>314 999</b>

**Resultatdisposition*****Till stämmans förfogande står följande medel:***

Balanserat resultat	2 874 654
Årets resultat	314 999
<b>Summa:</b>	<b>3 189 653</b>

***Stämman har att ta ställning till styrelsens disposition:***

Reservering till fond för yttre underhåll	137 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-167 854
Balanseras i ny räkning	3 220 507
<b>Summa:</b>	<b>3 189 653</b>



## RESULTATRÄKNING

2019-01-01  
2019-12-31

2018-01-01  
2018-12-31

### Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	3 860 341	3 844 918
Övriga rörelseintäkter	Not 3	<u>138 732</u>	<u>0</u>
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 999 073</b>	<b>3 844 918</b>

### Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-2 237 408	-1 968 331
Övriga externa kostnader	Not 5	-144 934	-102 266
Underhåll enligt plan	Not 6	-167 854	-140 920
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-207 763	-378 297
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-641 676	-640 568
Övriga rörelsekostnader		<u>-1 022</u>	<u>-2 275</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 400 657</b>	<b>-3 232 656</b>

### Rörelseresultat

**598 416**      **612 262**

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster	Not 8	3 801	4 054
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	<u>-287 218</u>	<u>-319 006</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-283 417</b>	<b>-314 952</b>

### Årets resultat

**314 999**      **297 309**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

### Tillgångar

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	29 011 323	29 295 668
Markanläggningar	Not 11	422 374	447 220
Maskiner och inventarier	Not 12	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>29 433 697</b>	<b>29 742 888</b>

##### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**29 434 197**      **29 743 388**

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	11 114
Avräkningskonto HSB		1 691 550	2 419 231
Aktuell skattefordran		55 516	64 116
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	316 457	233 110
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	101 721	158 243
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 165 243</b>	<b>2 885 814</b>

Bank

Not 16      1 049 678      1 046 452

#### Summa kassa och bank

1 049 678      1 046 452

#### Summa omsättningstillgångar

**3 214 922**      **3 932 267**

#### Summa tillgångar

**32 649 119**      **33 675 654**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### *Bundet eget kapital*

Insatser		521 940	521 940
Upplåtelseavgifter		443 570	443 570
Fond för yttre underhåll		6 190 139	6 244 059
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>7 155 649</b>	<b>7 209 569</b>

#### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		2 874 654	2 523 425
Årets resultat		314 999	297 309
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 189 653</b>	<b>2 820 734</b>

### Summa eget kapital

<b>10 345 303</b>	<b>10 030 304</b>
-------------------	-------------------

### Skulder

#### *Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 17	14 928 055	12 816 328
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 928 055</b>	<b>12 816 328</b>

#### *Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 17	6 125 163	9 557 053
Medlemmarnas inre fond		431 210	491 083
Leverantörsskulder		371 402	296 655
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	1 990	4 811
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	445 996	479 421
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 375 761</b>	<b>10 829 022</b>

### Summa skulder

<b>22 303 816</b>	<b>23 645 350</b>
-------------------	-------------------

### Summa eget kapital och skulder

<b>32 649 119</b>	<b>33 675 654</b>
-------------------	-------------------

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

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Avskrivning fastighet**

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,65% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

**Avskrivning inventarier och maskiner**

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

**Fastighetsavgift /fastighetsskatt**

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinst vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

**Övrigt**

Uppställningen av resultaträkningen har ändrats.

Lån med bindningstid på ett år eller mindre redovisas som kortfristig skuld i årsredovisningen men anses vara långsiktig. 





## Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 353 676	3 347 774
	Hysesintäkt lokaler	179 640	168 352
	Hysesintäkt garage och bilplatser	295 954	282 594
	Hysesintäkt övrigt	-1 418	0
	Intäkt andrahandsupplåtelse	6 894	15 425
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	15 977	-2 318
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	9 618	33 091
		<b>3 860 341</b>	<b>3 844 918</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	50 732	0
	Vinst vid avyttring anläggningstillgång	42 500	0
	Övrigt	45 500	0
		<b>138 732</b>	<b>0</b>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-193 823	-83 826
	El	-116 914	-117 628
	Uppvärmning	-570 893	-576 941
	Vatten	-109 659	-110 076
	Renhållning	-123 592	-128 135
	Bevakningskostnader	0	-4 500
	TV, bredband, iptelefoni	-174 852	-174 933
	Serviceavtal	-17 157	-14 156
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-424 812	-241 629
	Förvaltningskostnader	-261 332	-271 352
	Försäkringar	-65 205	-69 123
	Fastighetsskatt	-155 949	-146 169
	Övriga driftskostnader	-23 220	-29 863
		<b>-2 237 408</b>	<b>-1 968 331</b>
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-10 000	-10 000
	Kostnader överlåtelse och panter	-17 709	0
	Föreningsverksamhet	-3 230	0
	Kontorsutrustning och -material	-7 382	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 419	-8 656
	Konsulter	-39 147	-21 225
	Förbrukningsinventarier	-5 788	-5 404
	Medlemsavgifter HSB	-44 390	-44 390
	Stämma och styrelse	-13 869	-12 591
		<b>-144 934</b>	<b>-102 266</b>



<b>Not 6 Underhåll enligt plan</b>		
Underhåll tvättstuga	0	-27 494
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-75 000
Underhåll installationer	-83 121	0
Underhåll mark och utemiljö	-84 733	-18 651
Underhåll övrigt	0	-19 775
	<u>-167 854</u>	<u>-140 920</u>

<b>Not 7 Personalkostnader</b>		
Arvode till styrelsen	-114 245	-121 343
Löner för anställda	0	-116 525
Övriga arvoden	-30 710	-16 208
Övriga personalkostnader	-9 565	-38 905
Revisionsarvode	-8 000	-5 000
Sociala avgifter	-38 743	-80 316
Utbildning	-6 500	0
	<u>-207 763</u>	<u>-378 297</u>

<b>Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Södertörn	254	293
Övriga ränteintäkter	3 546	3 760
	<u>3 801</u>	<u>4 054</u>

<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	-287 218	-319 006
	<u>-287 218</u>	<u>-319 006</u>

Not 10 Byggnader och mark

2019-12-31

2018-12-31

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	36 895 792	36 895 792
Årets investering byggnader	332 486	0
Ingående anskaffningsvärde mark	153 360	153 360
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>37 381 638</b>	<b>37 049 152</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-7 753 484	-7 137 762
Årets avskrivningar byggnader	-616 831	-615 722
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-8 370 315</b>	<b>-7 753 484</b>

**Utgående bokfört värde**

**29 011 323**      **29 295 668**

Bokförda värden byggnader	28 857 963	29 142 308
Bokförda värden mark	153 360	153 360

**Fastighetsbeteckning:      Magne 1**

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	42 200 000	30 800 000	73 000 000	60 600 000
Lokaler	1 771 000	1 844 000	3 615 000	2 985 000
	<b>43 971 000</b>	<b>32 644 000</b>	<b>76 615 000</b>	<b>63 585 000</b>

<b>Not 11 Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärden	496 911	496 911
Utgående anskaffningsvärden	496 911	496 911
Ingående avskrivningar	-49 691	-24 846
Årets avskrivningar	-24 846	-24 846
Utgående avskrivningar	-74 537	-49 691
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>422 374</b>	<b>447 220</b>
<b>Not 12 Maskiner och Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärden	345 310	345 310
Årets försäljning, utrangering Traktor	-162 000	
Utgående anskaffningsvärden	183 310	345 310
Ingående avskrivningar	-345 310	-345 310
Årets försäljning, utrangering Traktor	162 000	
Utgående avskrivningar	-183 310	-345 310
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Not 14 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattenkonto	316 457	233 110
	<b>316 457</b>	<b>233 110</b>
<b>Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetald kabel-TV och bredband	11 082	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	90 639	158 243
	<b>101 721</b>	<b>158 243</b>



Not 16 Bank			
Swedbank		13 487	13 807
SBAB		1 036 192	1 032 645
		<b>1 049 678</b>	<b>1 046 452</b>

Not 17 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	139138	1,53%	2023-12-01	3 258 828	34 304
Stadshypotek AB	60402	1,24%	2021-12-01	3 686 000	38 800
Swedbank Hypotek AB	2951673256	0,90%	2022-06-22	3 125 000	125 000
Swedbank Hypotek AB	2857009084	1,45%	2020-11-25	3 024 000	31 500
Swedbank Hypotek AB	2857009068	1,05%	2024-11-25	3 055 945	31 748
Swedbank Hypotek AB	2857531400	1,66%	2020-04-24	2 847 500	85 000
Swedbank Hypotek AB	2857009027	1,04%	2021-02-25	2 055 945	23 811
				<b>21 053 218</b>	<b>370 163</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 14 928 055  
 Kortfristig del av långfristig skuld 6 125 163

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 19 202 403

Föreningen har två lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning, uttagna pantbrev	27 901 000	27 901 000
Obelånade pantbrev	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>27 901 000</b>	<b>27 901 000</b>

**Not 18 Övriga kortfristiga skulder**

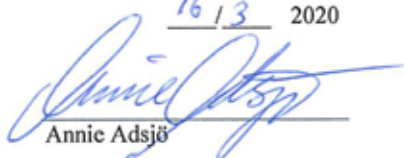
Personalens källskatt	972	0
Arbetsgivaravgifter	1 018	0
Övriga kortfristiga skulder	0	4 811
	<u>1 990</u>	<u>4 811</u>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	86 557	94 999
Upplupna räntekostnader	21 159	16 445
Upplupen revision	10 000	10 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	317 455	353 739
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 825	4 238
	<u>445 996</u>	<u>479 421</u>

**Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.**

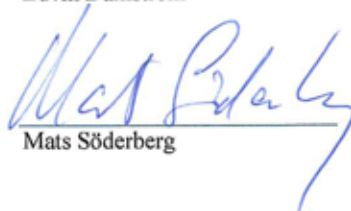
Inga händelser av betydande karaktär har skett

<sup>16/3</sup> 2020  
  
 Annic Adsjö

  
 Edvin Dahlström

  
 Carlos Lilja

  
 Josefin Fredriksson

  
 Mats Söderberg

  
 Monica Henriksson

  
 Ulla Lundgren

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-

03-21

  
 Carina Nilsson  
 Revisor vald av föreningsstämman

  
 Jörgen Götehed  
 BoRevision i Sverige AB  
 Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Magne i Huddinge, org.nr. 712800-0598

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Magne i Huddinge för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Magne i Huddinge för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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.

Stockholm den 21/3 2020



Jörgen Götehed  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Carina Nilsson  
Av föreningen vald revisor







## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## TOMTRÄTT

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

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.

