



**HSB Brf Magne
i Huddinge**



ÅRSREDOVISNING 2020

MEDLEM I HSB



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
2020-01-01-2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

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)	5 384,0
2	Lokaler (hyresrätt)	205,5
1	Föreningslokal	97,5
37	P-platser	
20	Garage	465,0

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-05-06. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 88 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem.

Styrelse

Annie Adsjö	ordförande
Edvin Dahlström	vice ordförande
Ulla Lundgren	sekreterare
Peter Andersson	ledamot
Josefin Fredriksson	ledamot
Karl Öhrn	ledamot
Elisabeth Nilsson	ledamot utsedd av HSB Södertörn

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Annie Adsjö, Josefin Fredriksson och Ulla Lundgren. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Valberedningen har bestått av Mirka Hederstedt som ordförande, samt Susanne Hultin och Mats Söderberg.

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Annie Adsjö med Karl Öhrn som suppleant

Studie- och fritidsverksamhet

Studie- och fritidskommittén har bestått av Ellika Dyberg, Inger Malmén och Rosita Persson.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södertörn till en kostnad om 94 tkr. Tekniska förvaltningen har under året skötts av Storholmen Förvaltning AB till en kostnad om 107 tkr. Renhållning av trapphus och allmänna utrymmen har skötts av Städa Rent TW AB till en kostnad om 119 tkr. Trädgårdsskötsel har utförts av Hantverk & Trädgårdsspecialisterna till en kostnad av 203 tkr.

Arvode till styrelsen och förtroendevalda, inklusive sociala avgifter, har utgått med 177 tkr, se not 7.

Föreningen har bl a avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södertörn	Ekonomisk förvaltning
Storhomen Förvaltning AB	Teknisk förvaltning
Entelios AB	Elavtal
Södertörns Fjärrvärme AB	Fjärrvärme
Stockholm Vatten	Vatten
SRV	Sophantering
Telenor	Bredband
Protector	Fastighetsförsäkringar
Com Hem	TV
Alektum Group AB	Inkasso
Björn Persson Plåtslageri	Snöröjning
Hantverk & Trädgårdsspecialisterna	Trädgårdsskötsel, snöröjning 

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
PCB inventering: ingen PCB	2012
Upprustning föreningslokal	2012
Brandtätning håltagningar	2013
Införande 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 12 st träportar	2018
Nytt torkskåp i tvättstugan Lillskogsvägen 8	2018
Byte samlingsledning för spillvatten norra delen Byalagsvägen	2019
Stensättningar för planteringar, 5 st	2019
Lägenhetstillsyn	2019


Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:
Plattsättning för uteplats samt planteringar.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2020-09-28.

Vid besiktningen framkom att föreningens fastigheter är i gott skick, men följande åtgärder rekommenderas:

översyn av fönstermålning, byte av undercentral, låssystem och källardörrar som innehåller asbest.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

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

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>	<u>Belopp i tusental kronor</u>
2021	Stamspolning, fönstermålning	600 tkr
2022	Åtgärder värmeanläggning, asfaltering	1000 tkr
2023	Målning trapphus, nya tvättmaskiner	900 tkr
2026	Åtgärder värmekulvert	500 tkr

Planerade åtgärder ska finansieras med sparade medel.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 635 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 1% och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr.o.m. 2021-01-01. Styrelsen anser att föreningens ekonomi är god. Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 20 707 993 kr. Under året har föreningen amorterat 345 225 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 60 år.

Styrelsen avser 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 med utvecklingen av ränteläget och Corona epidemin.

Aktiviteter

På grund av den rådande Corona epidemin har enbart 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 2001. Föreningens koldioxidutsläpp år 2017 var 75,4 % lägre än basåret 2001.

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

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 113 varav HSB utgör en medlem. >C

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning/m ² totalyta, tkr	693	679	676	673	648
Resultat efter finansiella poster, tkr	638	315	297	-723	95
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	635	623	623	623	623
Energikostnad, kr/m ²	136	140	141	136	137
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	45	51	56	61	64
Fastighetslån/m ² totalyta, kr	3 641	3 702	3 934	3 995	4 057
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	6 439	6 190	6 244	7 366	7 569
Soliditet %	34,0	31,7	29,7	29,0	29,8
Sparande kr/m ²	236	198	190	222	159
Räntekänslighet*	6	6	7	7	7

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	521 940	443 570	6 190 139	2 874 654	314 999	10 345 303
Resultatdisposition 2019						
Reservering till yttre fond 2019			137 000	-137 000		
lanspråktagande av yttre fond 2019			-167 854	167 854		
Årets resultat balanserad i ny räkning				314 999	-314 999	
Resultatdisposition 2020						
Reservering till yttre fond 2020*			336 000	-336 000		
lanspråktagande av yttre fond 2020*			-56 271	56 271		
Årets resultat 2020					637 585	
Belopp vid årets slut	521 940	443 570	6 439 015	2 940 778	637 585	10 982 888

*Bokfört 2020-12-31 då styrelsen enligt nya stadgar är beslutande organ

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	2 940 778
Årets resultat	637 585
Summa till stämmans förfogande	3 578 363

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **3 578 363** 

**RESULTATRÄKNING**2020-01-01
2020-12-312019-01-01
2019-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	3 943 816	3 860 341
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	138 732
Summa rörelseintäkter		3 943 816	3 999 073

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-2 070 146	-2 237 408
Övriga externa kostnader	Not 5	-102 804	-144 934
Underhåll enligt plan	Not 6	-56 271	-167 854
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-177 239	-207 763
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-647 218	-641 676
Övriga rörelsekostnader	Not 9	0	-1 022
Summa rörelsekostnader		-3 053 676	-3 400 657

Rörelseresultat**890 140****598 416****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 797	3 801
Räntekostnader och liknande resultatposter		-253 857	-287 218
Övriga finansiella poster	Not 10	-2 495	0
Summa finansiella poster		-252 555	-283 417

Årets resultat**637 585****314 999**



Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 11 28 786 480 29 433 697

Maskiner och inventarier

Not 12 0 0

Summa materiella anläggningstillgångar

28 786 480 29 433 697

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 500 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa anläggningstillgångar

28 786 980 29 434 197

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto HSB

1 898 943 1 691 550

Aktuell skattefordran

Not 14 55 502 55 516

Övriga kortfristiga fordringar

395 601 316 457

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 15 107 781 101 721

Summa kortfristiga fordringar

2 457 827 2 165 243

Kassa och bank

Kassa

2 600 0

Bank

Not 16 1 052 529 1 049 678

Summa kassa och bank

1 055 129 1 049 678

Summa omsättningstillgångar

3 512 956 3 214 922

Summa tillgångar

32 299 936 32 649 119



Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
----------------------	-------------------	-------------------

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

Insatser		521 940	521 940
Upplåtelseavgifter		443 570	443 570
Fond för yttre underhåll		6 439 015	6 190 139
Summa bundet eget kapital		7 404 525	7 155 649

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		2 940 778	2 874 654
Årets resultat		637 585	314 999
Summa fritt eget kapital		3 578 363	3 189 653

Summa eget kapital

	10 982 888	10 345 303
--	-------------------	-------------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 17	11 785 169	14 928 055
Summa långfristiga skulder		11 785 169	14 928 055

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 17	8 922 824	6 125 163
Medlemmarnas inre fond	Not 18	3	431 210
Leverantörsskulder		164 189	371 402
Övriga kortfristiga skulder		0	1 990
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	444 863	445 996
Summa kortfristiga skulder		9 531 879	7 375 761

Summa skulder

	21 317 048	22 303 816
--	-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

	32 299 936	32 649 119
--	-------------------	-------------------



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 1,67% 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 1 429 kronor per lägenhet 2020.

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. Beskattnings sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Belopp anges i kronor om inget annat anges. >



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 420 924	3 353 676
	Hysesintäkt lokaler	179 356	179 640
	Hysesintäkt garage och bilplatser	315 350	295 954
	Hysesintäkt övrigt	7 464	-1 418
	Intäkt andrahandsupplåtelse	7 880	6 894
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	7 032	15 977
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	5 810	9 618
		3 943 816	3 860 341
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	0	50 732
	Vinst vid avyttring anläggningstillgång	0	42 500
	Övrigt	0	45 500
		0	138 732
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-82 209	-193 823
	El	-104 897	-116 914
	Uppvärmning	-553 048	-570 893
	Vatten	-117 216	-109 659
	Renhållning	-116 210	-123 592
	TV, bredband, iptelefoni	-174 830	-174 852
	Serviceavtal	-19 724	-17 157
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-439 024	-424 812
	Förvaltningskostnader	-220 454	-261 332
	Försäkringar	-69 773	-65 205
	Fastighetsskatt	-151 690	-155 949
	Övriga driftskostnader	-21 071	-23 220
		-2 070 146	-2 237 408
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 475	-10 000
	Kostnader överlåtelse och panter	-4 742	-17 709
	Föreningsverksamhet	-6 550	-3 230
	Kontorsutrustning och -material	0	-7 382
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 453	-3 419
	Konsulter	-7 500	-39 147
	Förbrukningsinventarier	-19 350	-5 788
	Medlemsavgifter HSB	-44 390	-44 390
	Stämma och styrelse	-7 344	-13 869
		-102 804	-144 934
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll installationer	-34 218	-83 121
	Underhåll fönster	-7 209	0
	Underhåll tak	-14 844	0
	Underhåll mark och utemiljö	0	-84 733
		-56 271	-167 854

**Not 7 Personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd personal under 2020

Arvode till styrelsen	-117 664	-114 245
Övriga arvoden	-18 712	-30 710
Övriga personalkostnader	0	-9 565
Revisionsarvode	-8 179	-8 000
Sociala avgifter	-32 684	-38 743
Utbildning	0	-6 500
	<u>-177 239</u>	<u>-207 763</u>

Not 8 Avskrivningar

Byggnader	-622 372	-616 831
Markanläggningar	-24 846	-24 846
	<u>-647 218</u>	<u>-641 676</u>

Not 9 Övrig rörelsekostnader

Avikostnader	0	-1 022
	<u>0</u>	<u>-1 022</u>

Not 10 Övriga finansiella poster

Avikostnader	-2 495	0
	<u>-2 495</u>	<u>0</u>

Not 11 Byggnader och mark 2020-12-31 2019-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	37 228 278	36 895 792
Årets investering byggnader, spillvatten	0	332 486
Ingående anskaffningsvärde mark	153 360	153 360
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	496 911	496 911
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 878 549	37 878 549

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-8 370 315	-7 753 484
Årets avskrivningar byggnader	-622 372	-616 831
Ingående avskrivningar markanläggningar	-74 537	-49 691
Årets avskrivningar markanläggningar	-24 846	-24 846
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 092 069	-8 444 852

Utgående bokfört värde

28 786 480 29 433 697

Bokförda värden byggnader	28 235 591	28 857 963
Bokförda värden mark	153 360	153 360
Bokförda värden markanläggningar	397 529	422 374

Fastighetsbeteckning: Magne 1, Mode 1

Taxeringsvärde	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år*)
Bostäder hyreshus	42 200 000	30 800 000	73 000 000	73 000 000
Lokaler	1 564 000	1 612 000	3 176 000	3 176 000
	43 764 000	32 412 000	76 176 000	76 176 000

*) Omprövning har skett därav justerat taxeringsvärde för år 2019

Not 12 Maskiner och inventarier

Ingående anskaffningsvärden	183 310	345 310
Årets försäljning, utrangering, traktor	0	-162 000
Utgående anskaffningsvärden	183 310	183 310
Ingående avskrivningar	-183 310	-345 310
Årets försäljning, utrangering, traktor	0	162 001
Utgående avskrivningar	-183 310	-183 310
Utgående bokfört värde	0	0

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 14 Aktuell skattefordran

Övrig Skattefordran	55 502	55 516
	55 502	55 516



Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald kabel-TV och bredband	43 709	11 082
Förutbetalda förvaltningsavtal	26 742	0
Förutbetald fastighetsförsäkring	23 558	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 772	90 639
	107 781	101 721

Not 16 Bank		
SBAB	1 039 300	1 036 192
Swedbank	13 229	13 487
	1 052 529	1 049 678

Not 17 Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	0,83%	2023-05-09	2 762 500	85 000
Stadshypotek AB	1,53%	2023-12-01	3 224 524	34 304
Stadshypotek AB	1,24%	2021-12-01	3 647 200	38 800
Swedbank Hypotek AB	1,04%	2021-02-25	2 024 197	23 811
Swedbank Hypotek AB	1,05%	2024-11-25	3 024 197	31 748
Swedbank Hypotek AB	0,59%	2021-02-28	3 000 375	31 500
Swedbank Hypotek AB	0,90%	2022-06-22	3 025 000	100 000
			20 707 993	345 163

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	11 785 169
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 380 652
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	18 982 178

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	27 901 000	27 901 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	27 901 000	27 901 000

Not 18 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	431 210	491 083
Uttag	-431 207	-59 872
	3	431 210



Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	92 547	86 557
Upplupna räntekostnader	24 776	21 159
Upplupen revision	10 000	10 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	307 084	317 455
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 456	10 825
	444 863	445 996

Not 20 Eventualförpliktelser
Inga

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.
Inga händelser av betydande karaktär har skett.

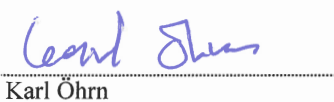
23 / 3 2021

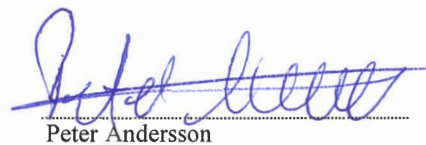

Annie Adsjö


Edvin Dahlström


Elisabeth Nilsson


Josefín Fredriksson

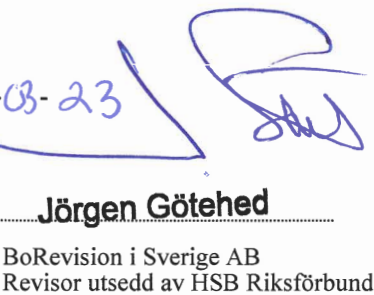

Karl Öhrn


Peter Andersson


Ulla Lundgren

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-03-23


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 räkenskapsåret 2020.

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 2020 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 revisions sed 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 revisors sed 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. 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 Magne i Huddinge för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

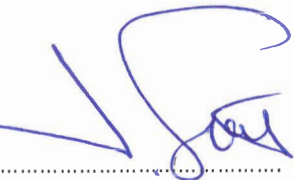
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Huddinge den 23/3 2021



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.

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.

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 omföring 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.

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 undehållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

