



# ÅRSREDOVISNING

## HSB Brf Mjärdevi 2 i Linköping

Org nr 716426-0098

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2021-01-01 – 2021-12-31**

Föreningens 31:e verksamhetsår

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse 2021

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har valt att redovisa enligt K3

Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1993 på fastigheten Importgodset 7 i Linköping, som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas bostadsrätter har följande adresser: Tegskiftesgatan 1-131 och 135-145.

#### Fastighetsuppgifter

Föreningens hus omfattar 72 bostäder med en sammanlagd yta av 7 337 kvm och 60 garage. Medelytan för bostäder är ca 102 kvm.

	<u>Antal</u>	<u>Yta m2</u>
2 rum	10	688
3 rum	20	1 695
4 rum	36	4 185
5 rum	6	769
Lägenheter bostadsrätt	<b>72</b>	<b>7 337</b>
Garage	60	
Parkeringsplatser, gäster	13	



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

- Byte av föreningens låssystem.
- Renovering av terrass-trall.

Historiskt underhåll

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2020	Målning av fasader, dörrar och övriga träytor på byggnader
2019	Installation av solceller, ladd stolpar samt underhåll garagetak
2018	Byte av pumpar och ventiler i undercentralen, filterbyten
2017	Byte av vattenutkastare
2016	Ny värme- och ventilation i samtliga lägenheter, asfaltering av huvudstråk, och nya bommar och vägbulor
2015	Uppsättning av bommar, gräsarmering

### Förestående arbeten och årlig besiktning

Styrelsen bedömer att nedanstående underhållsarbeten behöver utföras under de närmaste åren. Till grund för styrelsens bedömning ligger upprättad underhållsplan och den årliga stadgeenliga besiktningen. Underhållsavsättningen avser 20 år. Föreningens underhållsplan är senast uppdaterad år 2021.

Underhåll de närmaste åren:

Byte av värmväxlare för fjärrvärme (2022), renovering av lekutrustning i lekparker samt vipportar på garage. (2023)

### Väsentliga avtal

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Östergötland. Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Boservice och jouravtal finns med HSB Boservice.

Under verksamhetsåret har Mikael Johansson varit vicevärd.

### Kabel-TV och bredband

Föreningen har kabel-TV via Tele2 och bredband via Telenor.

### Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Trygg Hansa.



## Medlemsinformation

### Styrelse

Styrelsen har **under verksamhetsåret** haft följande sammansättning:

Dejan Ilic, ordförande  
Lisa Berglund, vice ordförande  
Elise Svensson, sekreterare  
Ali Osman, ledamot  
Inger Marie Wohlfarth Hasle, ledamot  
Isak Wiberg, ledamot  
Karin Linderyd, ledamot  
Meaza Eshetu Abebe, ledamot  
Weine Johansson, HSB ledamot

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av Dejan Ilic, Lisa Berglund, Ali Osman samt Inger Marie Wohlfarth Hasle.

Studie- och fritidsorganisatör har varit Elise Svensson samt Hanna Lingesten.

### Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 114 stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 6 stycken överlåtelse skett.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2021-05-26

### Revisorer

Revisor har varit Niklas Lingesten, vald vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

### Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamöter och ersättare i HSB Östergötland valdes vid föreningsstämman:

Ordinarie Dejan Ilic

Ersättare Lisa Berglund

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Hanna Lingesten samt Anton Karlsson

## Ekonomi

### Årsavgifter

Under verksamhetsåret har årsavgifterna varit oförändrade. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomsnitt 821 kr/kvm

### Återbäring från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 13 469 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2020.



## Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 67 500 000 kr. Under året har föreningen amorterat 1 125 000 kr.

## Årets Resultat

Årets resultat blev 764 494 kr.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning (tkr)	6390	6 377	6 332	6 325	6 260
Rörelseresultat (tkr)	1 125	813	1 732	2 005	2 059
Resultat efter finansiella poster (tkr)	746	197	1 030	1 165	1 055
Balansomslutning (tkr)	86 050	86 736	86 847	88 332	88 029
Fond för yttre underhåll (tkr)	1 971	2 071	2 641	2 789	2 762
Soliditet (%)	20	19	19	17	16

### Definitioner av nyckeltalen:

*Soliditet* = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

## Förändringar i eget kapital

	<b>Insatser</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	5 649 153	2 071 712	8 495 600	197 235	16 413 700
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			197 235	-197 235	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt plan		625 000	-625 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-726 150	726 150		0
Årets resultat				764 494	764 494
Belopp vid årets utgång	5 649 153	1 970 563	8 793 984	764 494	17 178 194



## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	8 793 984
Årets resultat	<u>764 494</u>
<b>Summa fritt kapital att disponeras av stämman</b>	<b>9 558 478</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	9 558 478
-------------------------	-----------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



RESULTATRÄKNING	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31

**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	6 390 057	6 376 910
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 011	11 859
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 399 067</b>	<b>6 388 769</b>

**Rörelsekostnader**

Driftskostnader	Not 4	-2 145 830	-2 194 614
Underhåll enligt plan	Not 5	-726 151	-917 008
Övriga externa kostnader	Not 6	-259 372	-273 140
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-249 400	-179 310
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 785 274	-1 764 663
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-107 800	-247 020
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 273 826</b>	<b>-5 575 755</b>

**Rörelseresultat**

	<b>1 125 241</b>	<b>813 014</b>
--	------------------	----------------

**Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster		14 528	9 289
Räntekostnader och liknande resultatposter		-391 809	-624 503
Övriga finansiella poster		-1 466	-565
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-378 747</b>	<b>-615 779</b>

**Resultat efter finansiella poster**

	<b>746 494</b>	<b>197 235</b>
--	----------------	----------------

Skatt ändrad taxering	Not 10	18 000	0
-----------------------	--------	--------	---

**Årets resultat**

	<b>764 494</b>	<b>197 235</b>
--	----------------	----------------



Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
---------------	------------	------------

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 11	79 259 199	80 184 960
Pågående nyanläggningar	Not 12	2 738	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>79 261 937</b>	<b>80 184 960</b>

#### *Finansiella anläggningstillgångar*

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

### Summa anläggningstillgångar

	<b>79 262 437</b>	<b>80 185 460</b>
--	-------------------	-------------------

### Omsättningstillgångar

#### *Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		33 354	8 405
Avräkningskonto HSB		1 908 645	3 066 648
Övriga fordringar		17 785	27 803
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	208 032	342 136
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 167 816</b>	<b>3 444 992</b>

#### *Kassa och bank*

Bank	Not 15	4 620 236	3 105 708
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 620 236</b>	<b>3 105 708</b>

### Summa omsättningstillgångar

	<b>6 788 052</b>	<b>6 550 700</b>
--	------------------	------------------

### Summa tillgångar

	<b>86 050 489</b>	<b>86 736 160</b>
--	-------------------	-------------------



<b>Balansräkning</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		5 649 153	5 649 153
Fond för yttre underhåll		1 970 563	2 071 712
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>7 619 716</b>	<b>7 720 865</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 793 984	8 495 600
Årets resultat		764 494	197 235
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>9 558 478</b>	<b>8 692 835</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>17 178 194</b>	<b>16 413 700</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	53 300 000	38 900 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>53 300 000</b>	<b>38 900 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	14 200 000	29 725 000
Medlemmarnas inre fond	Not 17	198 204	204 385
Leverantörsskulder		590 855	762 973
Aktuell skatteskuld	Not 18	19 151	35 922
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	49 470	11 956
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	514 615	682 224
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 572 295</b>	<b>31 422 460</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>68 872 295</b>	<b>70 322 460</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>86 050 489</b>	<b>86 736 160</b>





<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	764 494	197 235
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 785 274	1 764 663
Utrangering	107 800	247 020
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>2 657 568</u>	<u>2 208 918</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	119 172	-293 238
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-325 165	104 500
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<u>2 451 575</u>	<u>2 020 180</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-970 051	-1 398 107
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<u>-970 051</u>	<u>-1 398 107</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 125 000	-412 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<u>-1 125 000</u>	<u>-412 500</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>356 524</b>	<b>209 573</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>6 172 356</b>	<b>5 962 783</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>6 528 881</b>	<b>6 172 356</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar

## Noter

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

#### Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (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.

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### 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 1,5% av anskaffningsvärdet.

#### Inventarier och maskiner

Skrivs av linjärt över sin nyttjandeperiod

#### Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

#### 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 1 459 kronor per lägenhet 2021.

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

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 524 kronor per lägenhet 2021.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinsten vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 23 360 504 kr.

#### Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga.

Jämförelsetalen har inte räknat om

Lånen är av långfristig karaktär och kommer omsättas på balansdagen.



Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	6 020 856	6 020 856
	Hysesintäkt garage och bilplatser	180 614	186 444
	Årsavgift el	32 696	1 807
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	108 000	108 000
	Intäkt andrahandsupplåtelse	4 760	2 365
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	14 497	21 764
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	28 633	35 674
		<b>6 390 057</b>	<b>6 376 910</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	9 011	11 859
		<b>9 011</b>	<b>11 859</b>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-104 475	-283 039
	El	-39 012	-26 411
	Uppvärmning	-685 629	-637 750
	Vatten	-179 260	-177 133
	Renhållning	-162 993	-157 817
	TV, bredband, iptelefoni	-112 901	-185 392
	Serviceavtal	0	-2 115
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-208 820	-127 646
	Försäkringar	-107 636	-101 074
	Fastighetsskatt	-436 279	-400 009
	Övriga driftskostnader	-108 825	-96 228
		<b>-2 145 830</b>	<b>-2 194 614</b>
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll bostäder	0	-569 841
	Underhåll installationer	-22 845	-5 125
	Underhåll mark och utemiljö	-28 670	-93 794
	Underhåll övrigt	-674 636	-248 249
		<b>-726 151</b>	<b>-917 008</b>
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-10 250	-10 000
	Förvaltningskostnader	-133 762	-142 935
	Kostnader överlåtelse och panter	-16 159	-23 838
	Föreningsverksamhet	-3 265	-723
	Kontorsutrustning och -material	-44	-2 230
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 654	-3 377
	Konsulter	-3 188	0
	Medlemsavgifter HSB	-28 800	-28 800
	Samfällighets- och gemensamanläggning	-59 500	-59 238
	Stämma och styrelse	-750	-2 000
		<b>-259 372</b>	<b>-273 140</b>

**Not 7 Personalkostnader och arvoden**

Arvode till styrelsen	-129 600	-82 473
Vicevärdsarvode	-53 392	-49 392
Övriga arvoden	-6 176	0
Revisionsarvode	0	-3 361
Sociala avgifter	-59 432	-42 484
Utbildning	-800	-1 600
	<b>-249 400</b>	<b>-179 310</b>

**Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	-1 778 618	-1 758 007
Markanläggningar	-6 656	-6 656
<b>Summa avskrivningar</b>	<b>-1 785 274</b>	<b>-1 764 663</b>

**Not 9 Övrig rörelsekostnader**

Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-107 800	-247 020
	<b>-107 800</b>	<b>-247 020</b>

**Not 10 Skatt ändrad taxering**

Skattereduktion för förnybar el	18 000	0
	<b>18 000</b>	



Not 11 Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
---------------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2111

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	104 629 674	102 894 366
Omklassificering	0	859 480
Årets försäljning, utrangering byggnad	-199 700	-455 716
Årets investering byggnader	967 313	1 581 259
Årets justeringar, solcellsbidrag	0	-249 715
Ingående anskaffningsvärde mark	3 684 956	3 684 956
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	66 563	0
Årets investering markanläggning	0	66 563
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>109 148 806</b>	<b>108 381 193</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-28 189 577	-26 640 266
Årets försäljning, utrangering byggnad	91 900	208 696
Årets avskrivningar byggnader	-1 778 618	-1 758 007
Ingående avskrivningar markanläggningar	-6 656	0
Årets avskrivningar markanläggningar	-6 656	-6 656
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-29 889 607</b>	<b>-28 196 233</b>

**Utgående bokfört värde**

**79 259 199**      **80 184 960**

Bokförda värden byggnader

75 520 992      76 440 097

Bokförda värden mark

3 684 956      3 684 956

Bokförda värden markanläggningar

53 251      59 907

**Fastighetsbeteckning:**

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1992	48 574 000	25 969 000	74 543 000	53 672 000
Bostäder hyreshus	1992	23 600 000	11 400 000	35 000 000	35 000 000
Lokaler	1992	895 000	1 176 000	2 071 000	2 071 000
		<b>73 069 000</b>	<b>38 545 000</b>	<b>111 614 000</b>	<b>90 743 000</b>

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 16

**Not 12 Pågående nyanläggningar**

Ingående värde pågående nyanläggningar	0	859 480
Årets Investering	2 738	0
Omklassificering till Byggnader & Mark	0	-859 480
Utgående värde pågående nyanläggningar	<u>2 738</u>	<u>0</u>

**Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Medlemsandel HSB	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald försäkring	112 473	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	95 559	342 136
	<u>208 032</u>	<u>342 136</u>

**Not 15 Bank**

SBAB	4 620 236	3 105 708
	<u>4 620 236</u>	<u>3 105 708</u>

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea		0,69%	2025-06-18	14 750 000	0
Nordea		0,38%	2022-06-21	13 850 000	600 000
Nordea		0,69%	2023-09-20	18 675 000	100 000
Nordea		0,76%	2023-02-15	10 062 500	250 000
Nordea		0,85%	2024-08-12	10 162 500	0
				<u>67 500 000</u>	<u>950 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	53 300 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 800 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	62 750 000
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

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

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning	74 900 000	74 900 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<u>74 900 000</u>	<u>74 900 000</u>



<b>Not 17 Medlemmarnas inre fond</b>		
Ingående värde	204 385	215 781
Avsättning	0	0
Uttag	-6 181	-11 396
	<b>198 204</b>	<b>204 385</b>
<b>Not 18 Aktuell skatteskuld</b>		
Årets beräknade skatteskuld	19 151	35 922
	<b>19 151</b>	<b>35 922</b>
<b>Not 19 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Mervärdesskatt	7 966	9 429
Personalens källskatt	20 270	1 234
Arbetsgivaravgifter	21 234	1 293
	<b>49 470</b>	<b>11 956</b>
<b>Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	23 099	115 521
Förutbetalda årsavgifter och hyror	481 516	556 703
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 000	10 000
	<b>514 615</b>	<b>682 224</b>

Linköping \_\_\_/\_\_\_ 2022

.....  
Ali Osman.....  
Dejan Ilic.....  
Elise Svensson.....  
Inger Marie Wohlfarth Hasle.....  
Isak Wiberg.....  
Karin Linderyd.....  
Lisa Berglund.....  
Meaza Eshetu Abebe.....  
Weine Johansson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022- -

.....  
Niklas Lingesten  
Revisor vald av föreningsstämman.....  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Mjärdevi 2 i Linköping, org.nr. 716426-0098

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mjärdevi 2 i Linköping för räkenskapsåret 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Mjärdevi 2 i Linköping för räkenskapsåret 2021 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 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 räkenskaper. 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.

---

Linköping den / 2022

.....  
Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....  
Niklas Lingesten  
Av föreningen vald revisor

2022- 02 – 19

Valberedningen meddelar styrelsen om att till stämman 2022 vilja nominera dessa medlemmar till att vara styrelsemedlemmar:

Lisa Berglund

Karin Linderyd

Ali Osman

Inger-Marie Wohlfarth

Maeza Abebe

Dejan Ilic (Ordförande)