



# ÅRSREDOVISNING

## HSB Brf Mjärdevi 1 i Linköping

Org nr 716425-9801

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2020-01-01 – 2020-12-31**

Föreningens 31:a verksamhetsår

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

Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse 2020

### 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 BFN:s allmänna råd BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1990-1992 på fastigheterna importavtalet 1 och importgodset 2 i Linköping, som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas bostadsrätter har följande adresser Storskiftesgatan 1-73 och 113-149.

Föreningens hus omfattar 59 bostäder med en sammanlagd yta av 5 093 kvm. Medelytan för bostäder är ca 86 kvm.

#### Fastighetsuppgifter

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	7	360
2 rum	16	1 085
3 rum	17	1 407
4 rum	16	1 856
5 rum	3	386
Lägenheter bostadsrätt	<b>59</b>	<b>5 093</b>
Garage	55	



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

- Byte av pumpar, värmeväxlare och styrutrustning i undercentralen
- Viss asfaltering vid infarter
- Byte samt målning av vindskivor på garage och förråd
- Målning staket utmed Bygatan, samt börjat måla garage och förråd
- Förbättring av materialet på lekparken, norra
- Löpande underhåll

Historiskt underhåll

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2019	Viss asfaltering och färdigställande av nockbandsarbetet
2018	Löpande underhåll
2017	Byte av armaturer till gatubelysning. Takstädning/rengöring.
2016	Nytt värme- och ventilationssystem har installerats
2015	Löpande underhåll
2014	Provininstallation av värme- och ventilationssystem

### 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 2020.

Underhåll de närmsta åren:

- Byte av lås
- Byte av brandvarnare
- Installation av laddstolpar
- Byte garageportar

### Väsentliga avtal

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

Under verksamhetsåret har Patrik Lagerström varit vicevärd.

### Kabel-TV och bredband

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

### Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkringar.



## Medlemsinformation

### Styrelse

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

Conny Carlson	ordförande
Christoffer Årstrand	vice ordförande
Fredrik Martinsson	sekreterare
Eva Lundman	ledamot
Erik Larsson	ledamot
Stefan Olsson	suppleant
Anders Johansson	suppleant
Rikard Billkär	HSB-ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Fredrik Martinsson, Christoffer Årstrand, samt suppleanten Stefan Olsson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av Conny Carlson, Christoffer Årstrand, Erik Larsson, Eva Lundman och Fredrik Martinsson.

### Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelser

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 81 stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 4 stycken överlåtelser skett.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 juni 2020.

### Revisorer

Revisorer har varit Matilda Schander, samt Michelle Andersson som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

### Fullmäktige

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

Ordinarie: Christoffer Årstrand  
Ersättare: Fredrik Martinsson

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Henrik Blick, Levon Saldami och Hanna Bergström.

### KUL-Kommitté

KUL-Kommittén har bestått av Carina Wennerström, Madeleine Hammarbäck, Evgeny Lokharu, Victor Ödmark och Carina Lundin.

### Kurser och konferenser

Under verksamhetsåret har inga deltagit i kurser på grund av Corona pandemin.



## Ekonomi

### Årsavgifter

Under verksamhetsåret har årsavgifterna varit oförändrade. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomsnitt 898 kr/kvm. Garage och p-platser har varit oförändrade.

### Återbäring från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 3 067 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2019.

### Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 38 175 000 kr. Under året har föreningen amorterat 1 200 000 kr.

### Övrigt

Föreningen har under året löst sin kvarstående föreningsavgäld med 329 957 kr.

### Årets resultat

Årets resultat blev 588 206 kr och beror främst på högre driftkostnader jämfört med verksamhetsår 2019.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning (tkr)	4 826	4 803	4 794	4 788	4 781
Rörelseresultat (tkr)	978	1 336	1 261	1 055	1 609
Resultat efter finansiella poster (tkr)	588	898	820	579	880
Balansomslutning (tkr)	53 259	53 663	54 969	56 490	58 803
Fond för yttre underhåll (tkr)	3 021	2 952	2 911	3 057	3 517
Soliditet (%)	26	25	23	21	19

### *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

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 963 187	2 951 808	5 550 802	897 661	13 363 458
Resultatdisposition enligt föreningsstämman		0	897 661	-897 661	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		316 000	-316 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-246 694	246 694		0
Årets resultat				588 206	588 206
Belopp vid årets utgång	3 963 187	3 021 114	6 379 157	588 206	13 951 664

### Resultatdisposition

#### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	6 379 157
Årets resultat	588 206
<b>Summa fritt kapital att disponeras av stämman</b>	<b>6 967 363</b>

#### Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	6 967 363
-------------------------	-----------

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



<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 826 285	4 802 916
Övriga rörelseintäkter	Not 3	24 139	18 388
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 850 424</b>	<b>4 821 304</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 136 654	-1 778 544
Övriga externa kostnader	Not 5	-171 069	-151 101
Underhåll enligt plan	Not 6	-246 694	-222 883
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-174 957	-190 224
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 142 784	-1 142 784
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 872 158</b>	<b>-3 485 537</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>978 266</b>	<b>1 335 767</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		6 416	3 834
Räntekostnader och liknande resultatposter		-395 181	-437 986
Övriga finansiella poster	Not 9	-1 295	-3 955
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-390 060</b>	<b>-438 107</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>588 206</b>	<b>897 661</b>



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

**Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 10	50 414 972	51 557 756
Pågående nyanläggningar	Not 11	333 000	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>50 747 972</b>	<b>51 557 756</b>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

**Summa anläggningstillgångar**

	<b>50 748 472</b>	<b>51 558 256</b>
--	-------------------	-------------------

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		0	838
Kundfordringar		3 702	0
Avräkningskonto HSB		1 404 969	1 021 660
Övriga kortfristiga fordringar		4 324	21 942
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	97 177	60 785
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 510 172</b>	<b>1 105 225</b>

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 000 000	1 000 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>

**Summa omsättningstillgångar**

	<b>2 510 172</b>	<b>2 105 225</b>
--	------------------	------------------

**Summa tillgångar**

	<b>53 258 644</b>	<b>53 663 481</b>
--	-------------------	-------------------



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

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### *Bundet eget kapital*

Insatser	3 963 187	3 963 187
Fond för yttre underhåll	3 021 114	2 951 808
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>6 984 301</b>	<b>6 914 995</b>

#### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	6 379 157	5 550 802
Årets resultat	588 206	897 661
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>6 967 363</b>	<b>6 448 463</b>

### Summa eget kapital

<b>13 951 664</b>	<b>13 363 458</b>
-------------------	-------------------

### Skulder

#### *Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	19 670 000	37 075 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 670 000</b>	<b>37 075 000</b>

#### *Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	18 505 000	2 300 000
Medlemmarnas inre fond	Not 16	60 410	62 411
Leverantörsskulder		572 046	396 238
Aktuell skatteskuld	Not 17	40 078	45 902
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	43 161	10 834
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	416 285	409 639
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 636 980</b>	<b>3 225 024</b>

### Summa skulder

<b>39 306 980</b>	<b>40 300 024</b>
-------------------	-------------------

### Summa eget kapital och skulder

<b>53 258 644</b>	<b>53 663 481</b>
-------------------	-------------------





<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	588 206	897 661
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 142 784	1 142 784
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 730 990</u>	<u>2 040 445</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-21 639	-48 777
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	206 957	1 096 672
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<u><b>1 916 308</b></u>	<u><b>3 088 340</b></u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-333 000	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<u><b>-333 000</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga och långfristiga skulder	-1 200 000	-3 300 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<u><b>-1 200 000</b></u>	<u><b>-3 300 000</b></u>
<b>Arets kassaflöde</b>	<b>383 308</b>	<b>-211 660</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 021 660</b>	<b>2 233 321</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 404 968</b>	<b>2 021 661</b>

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

**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).

**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 1,6 % av anskaffningsvärdet.

**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 1 429 kronor per lägenhet 2020.

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 8 349 kronor per lägenhet 2020.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 14 675 891 kr.

**Skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfalldagen.



## Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	4 573 476	4 564 859
	Hysesintäkt garage och bilplatser	231 200	219 125
	Hysesintäkt övrigt	0	8 617
	Hysesrabatter	-15 945	-10 008
	Övriga intäkter i verksamheten	40	120
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	9 675	8 079
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	27 839	12 124
		<b>4 826 285</b>	<b>4 802 916</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Försäkringsersättning	21 072	15 203
	Övrigt	3 067	3 185
		<b>24 139</b>	<b>18 388</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-126 402	-75 474
	El	-47 934	-48 804
	Uppvärmning	-497 489	-560 232
	Vatten	-119 608	-144 957
	Renhållning	-202 590	-116 247
	TV, bredband, iptelefoni	-102 562	-117 089
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-174 573	-184 650
	Försäkringar	-52 853	-50 337
	Fastighetsskatt	-326 761	-315 757
	Övriga driftskostnader	-485 882	-164 998
		<b>-2 136 654</b>	<b>-1 778 544</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Externt revisionsarvode	-11 800	-12 500
	Förvaltningskostnader	-107 516	-101 728
	Kostnader överlåtelse och panter	-10 153	-6 744
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-500	-1 946
	Medlemsavgifter HSB	-23 600	-23 600
	Samfällighets- och gemensamanläggning	-17 500	0
	Stämma och styrelse	0	-4 583
		<b>-171 069</b>	<b>-151 101</b>
<b>Not 6</b>	<b>Underhåll enligt plan</b>		
	Underhåll övrigt	-246 694	-222 883
		<b>-246 694</b>	<b>-222 883</b>
<b>Not 7</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Arvode till styrelsen	-91 480	-107 708
	Vicevärdsarvode	-39 600	-39 600
	Övriga arvoden	-3 690	-5 985
	Revisionsarvode	-2 715	-2 575
	Sociala avgifter	-37 472	-34 356
		<b>-174 957</b>	<b>-190 224</b>
<b>Not 8</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
	Byggnader	-1 142 784	-1 142 784
	<b>Summa avskrivningar</b>	<b>-1 142 784</b>	<b>-1 142 784</b>
<b>Not 9</b>	<b>Övriga finansiella poster</b>		
	Div	-1 295	-3 955
		<b>-1 295</b>	<b>-3 955</b>



Not 10		Byggnader och mark		2020-12-31	2019-12-31
Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år					
				2112	
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader				72 621 895	72 621 895
Ingående anskaffningsvärde mark				2 751 044	2 751 044
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>				<b>75 372 939</b>	<b>75 372 939</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar byggnader				-23 815 183	-22 672 398
Årets avskrivningar byggnader				-1 142 784	-1 142 784
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>				<b>-24 957 967</b>	<b>-23 815 182</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>				<b>50 414 972</b>	<b>51 557 757</b>
Bokförda värden byggnader				47 663 928	48 806 713
Bokförda värden mark				2 751 044	2 751 044
<b>Fastighetsbeteckning:</b> Importavtalet 1, Importgodset 2					
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
	1992	42 241 000	21 512 000	63 753 000	63 753 000
Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 15					
<b>Not 11 Pågående nyanläggningar</b>					
Årets Investering				333 000	0
Utgående värde pågående nyanläggningar				<b>333 000</b>	<b>0</b>
<b>Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
Medlemsandel HSB				500	500
				<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda försäkring				57 077	52 853
Upplupna ränteintäkter				583	417
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				39 517	7 515
				<b>97 177</b>	<b>60 785</b>
<b>Not 14 Övriga kortfristiga placeringar</b>					
	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>			
Kapitalplacering HSB Östergötland	0,70%	2021-02-28	1 000 000	1 000 000	
			<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>	
<b>Not 15 Skulder till kreditinstitut</b>					
<b>Låneinstitut</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>	<b>Belopp</b>	<b>Nästa års amortering</b>	
SEB	1,05%	2023-03-28	20 270 000	600 000	
SEB	0,60%	2021-06-28	3 030 000	0	
Stadshypotek	0,97%	2021-09-01	14 875 000	500 000	
			<b>38 175 000</b>	<b>1 100 000</b>	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>19 670 000</b>	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				4 400 000	
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				32 675 000	
<b>Ställda säkerheter</b>					
Fastighetsinteckning				50 200 000	50 200 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>50 200 000</b>	<b>50 200 000</b>



<b>Not 16</b>	<b>Medlemmarnas inre fond</b>		
	Ingående värde	62 411	72 132
	Uttag	-2 001	-9 721
		<u>60 410</u>	<u>62 411</u>
<b>Not 17</b>	<b>Aktuell skatteskuld</b>		
	Årets beräknade skatteskuld	40 078	45 902
		<u>40 078</u>	<u>45 902</u>
<b>Not 18</b>	<b>Övriga kortfristiga skulder</b>		
	Personalens källskatt	30 354	13 077
	Arbetsgivaravgifter	12 807	-2 243
		<u>43 161</u>	<u>10 834</u>
<b>Not 19</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
	Upplupna räntekostnader	14 014	27 831
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	390 571	370 408
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 700	11 400
		<u>416 285</u>	<u>409 639</u>

Linköping \_\_\_\_/\_\_\_\_ 2021

.....  
Conny Carlson.....  
Christoffer Årstrand.....  
Erik Larsson.....  
Eva Lundman.....  
Fredrik Martinsson.....  
Rikard Billkär

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- -

.....  
Matilda Schander  
Revisor vald av föreningsstämman.....  
Mikael Gustavsson  
Auktoriserad revisor  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Mjärdevi 1 i Linköping, org.nr. 716425-9801

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Mjärdevi 1 i Linköping för år 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn 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 de 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. De 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.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. 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 Bostadsrättsförening Mjärdevi 1 i Linköping för år 2020 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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 / 2021

.....  
Mikael Gustavsson

Auktoriserad revisor  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

.....  
Matilda Schander

Av föreningen vald revisor

## **Valberedningens nomineringar inför årsstämman 2021, Mjärdevi 1**

Styrelsen, ledamöter

Fredrik Martinsson, Storskiftesgatan 29 (nuvarande)

Christoffer Årstrand, Storskiftesgatan 17 (nuvarande)

Styrelsen, suppleanter

Stefan Olsson, Storskiftesgatan 61 (nuvarande)

Revisorer

Revisor: Fredrik Löfgren, Storskiftesgatan 53

Vice revisor: Mikael Andersson, Storskiftesgatan 59

KUL-kommittén

Evgeniy Lokharu, Storskiftesgatan 1 (nuvarande)

Martin Åberg, Storskiftesgatan 35 (nuvarande)

Kristoffer Redelius, Storskiftesgatan 57 (nuvarande)

Erik Gustafsson, Storskiftesgatan 117

Sofia Wilhelmsson, Storskiftesgatan 25

Valberedningen

Henrik Blick, Storskiftesgatan 23 (nuvarande)

Levon Saldamli, Storskiftesgatan 31 (nuvarande)

Tove Riddarsparre, Storskiftesgatan 149



## Valberedningens förslag på arvode inför årsstämman 2021, Mjärdevi 1

Valberedningen redovisar ett förslag där arvoden för förtroendevalda knyts till 50% KPI för helåret 2020 och till 50% AKI (Arbetskostnadsindex för tjänstemän, privat sektor) beräknat från Dec. 2019 till Dec. 2020. Detta motsvarar i år en höjning på 1,88%  $((0,6 + 3,159) / 2)$ .

Detta innebär följande arvoden för 2021;

Fast arvode ordförande/år 5 220 kr

Fast arvode sekreterare/år 4 140 kr

Mötesarvode/bevistat möte 825 kr \*

Arvode Kulkommitté/år 1 255 kr

Arvode valberedning/stämma 1 255 kr

Arvode revisor/år 2 765 kr

\* Mötesarvoden utgår även till styrelsen vid arbetsmöten och möten arrangerade av HSB Östergötland.





