



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Magistern 3



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Magistern 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2024.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-09-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-10-11 och nuvarande stadgar registrerades 2012-09-24 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Strömstad.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Joakim Boman	Ordförande	
Bo Dahlberg	Ledamot	Ersatt Sarah som ledamot 2020.
Stéphanie Karlsson	Ledamot	
Sarah Christine Howard	Suppleant	Avgått ur styrelsen 2020 pga flytt.

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Sarah Christine Howard.

Styrelsen har under året avhållit 1 protokollförda sammanträden.

Revisor

Martin Karlsson	Ordinarie Extern	Baker Tilly
-----------------	------------------	-------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Magistern 3	2012	Strömstad

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 2 flerbostadshus.

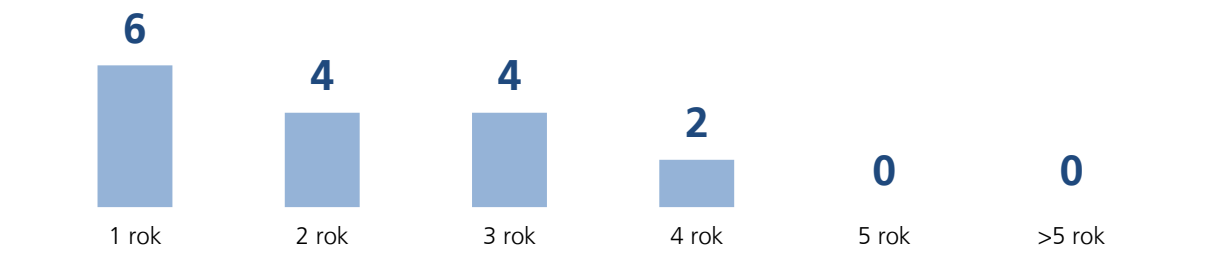
Värdeåret är 1993.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 807 m², varav 807 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 10 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga hus 8

Tvättstuga hus 10

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2024.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Mossbekämpning av takpannor hus 10 (även kontrollera papp)	2020	läkten murken på flera ställen, trasiga takpannor har inte åtgärdats på flera år. Takpapp OK
Dränering hus 10	2020	Slutförande av dränering hus 10
Radonmätning	2020	Ok värden i samtliga lägenheter.
Installerat utomhusbelysning gångstråk hus 10	2020	
Rivning av lgh 100901	2019	gemensamt utfört av föreningens medlemmar
Vårstädning	2019	
Målning och behandling av fönsterfoder lgh 081103	2019	utfört av lägenhetsinnehavare (Joakim)
Fuktmätning av husgrunder	2019	Fuktinspektion gjord av Fukt i Väst AB, hus 10 dräneras just nu. Hus 8 okej enligt kontrollant.
Målning och behandling av fönsterfoder lgh 101002	2019	utfört av lägenhetsinnehavare (Ingalill)
Dränering hus 10	2019 - 2020	Handgrävt av föreningens medlemmar
Restaurering av fönsterramar och byte av glas källarvåning (söder) hus 8	2019	Utfört av Joakim
Lagning av skadad puts samt förbättring av fasadfärg hus 8 södersida	2019	Utfört av Joakim
Målning och behandling av fönsterfoder lgh 081001	2019	utfört av lägenhetsinnehavare (Ida&Knut)
Målning och behandling av fönsterfoder källarvåning (södra) hus 8	2019	Utfört av Joakim
Byte av bergvärmeanläggning	2018	
Bytt elslutsbläck till entré hus 10	2018	
Felsökning av varmvatten; bytt regulator för varmvattencirkulation Hus 8	2018	
Uppfräschning av lägenhet 080901	2018	
Nymålat i hyreslägenhet 100902	2018	
Tömt kompost	2018	
Bytt elslutsbläck till entré hus 8	2018	
Målning och behandling av fönsterfoder lgh 101001	2018	utfört av lägenhetsinnehavare (Bo)
Vårstädning av trädgård	2018	
Höststädning av trädgård	2018	
Mossbekämpning av gräsmatta	2018	
Inköp av ny elgräsklippare	2018	
Byte av element lgh 080903	2018	
Byte av samtliga brytare till belysning i alla trapphus	2018	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av böjda fasadplattor hus 8 högst upp innan tak	2019-2021	Fasadplattor lossnar och böjer sig, bra tillfälle att byta i samband med målning av fönsterfoder (1 platta är bytt 2019 av Joakim)
Undersökning av behov att inköpa ny takläkt hus 8	2020	
Omdragning av stuprör hus 8 östra sidan	2020-2021	Mynnar vid fasad! (kan leda till fuktskador)
Underhåll av fönsterfoder	2021	(senast 2021 av dom fönster som kräver det, genomförs av lgh innehavare)
Åtgärdning/restaurering/byte av tak hus 10	2024	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC Ekonomisk Förvaltning	SBC

Föreningens ekonomi

Föreningen utökade ett kortsiktigt lån med 150 kkr till kostnaderna för hantverkarna som utförde isoleringen och putsningen av husgrunden på hus 10. Lånet togs för att bibehålla likviditet i föreningen. Det ursprungliga kortfristiga lånet togs på 120 kkr, i februari 2020. Och amorteras med 5kkr/månad. Den totala skulden för det kortfristiga lånet är 225 kkr per 2020-12-31.

Joakim och Stephanie har haft möte med banken angående detta lån, och har även planerat att baka in det i fastighetslånen under 2021, innan eventuell inbakning sker behöver fastigheterna omvärderas då värderingen är för gammal.

Föregående år (2020) höjdes inte medlemsavgifterna med de planerade 2% (för att matcha ungefär vad inflationen är) p.g.a. oroligheter kring COVID-19.

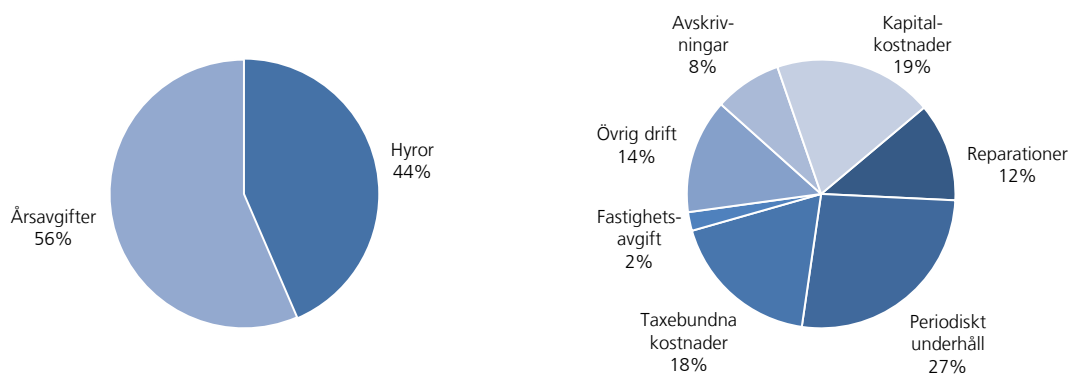
Vi satsar på att vi kan höja med vår sedvanliga årliga ökning på 2% under 2021.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-09-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	114 715	51 809
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	858 375	832 895
Finansiella intäkter	42	9
Minskning kortfristiga fordringar	9 476	0
Ökning av långfristiga skulder	84 996	0
Ökning av kortfristiga skulder	20 475	0
	973 364	832 904
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	732 899	354 473
Finansiella kostnader	193 200	216 192
Ökning av kortfristiga fordringar	0	9 466
Minskning av långfristiga skulder	0	140 004
Minskning av kortfristiga skulder	0	49 863
	926 099	769 998
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	161 979	114 715
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	47 265	62 906

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hus 10

Färdigrenoverat lägenhet 0901:

Bilning, kapning av platta, dragning av ny el, gjutning, installation av ventilation, montage av köksskåp. -utfört av Joakim, Henrik & Emil. (för att spara utgifter för föreningen)

Putsning, målning, nivellerat golv samt golv, innertakplattor, element, varm/kall -vatten, inkoppling av ny el och övrigt montage utfört av hantverkare.

Förvaringsutrymme under trappan i trapphuset:

P.g.a. mögellukten i trapphuset rensade Joakim och Henrik allt som förvarades där och städade. Därefter så; bilade ner gamla innerväggen, håltog i grundmuren för ventilationsdragning under mark, gjutning, målade, drog ny belysning och installerade ventilationsfläkt. Utfördes av Joakim för att spara utgifter för föreningen.

Tak:

Behandlat takpannorna med mossbekämpningsmedel, byte av trasiga takpannor, inspektion av papp och läkt. Kommentar: finns fortfarande några takpannor som är kantskadade, slut på ersättningspannor, papp i OK skick än så länge, läkten rutten på dom ställen som trasiga pannor har legat. Utfört av Joakim för att spara utgifter för föreningen.

Dränering, återfyllnad, isolering, ny puts osv:

All dränering; grävande, återfyllnad, dräneringsrör, dagvattenrör, dräneringsbrunn, lagning av trasig keramikdagvattenbrunn, gjutning, bergspräckning, lastning av bergskross, avspärning, markduk, asfaltering under mark mot fukt, asfaltkapning vägyta, bortforsling av asfalt och mycket mer, med undantag för XPS isolering under mark, plåtsättning vid sockel och ny puts. -har utförts av föreningens medlemmar (I detta fall, Joakim & Henrik).

Utomhusbelysning runt hus 10 med gångstråk har installerats, kablage drogs av Joakim för att minska kostnader. Inkoppling skedde m.h.a. elektriker.

Hus 8

Skrapat flagnande färg på södra och östra väggen och målat på med ny färg, utfört av Joakim för att spara utgifter för föreningen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 10 st

Överlåtelse under året: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 12

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 12

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	799	787	586	453
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 703	1 592	1 725	1 725
Lån/m ² bostadsrättsyta	15 313	15 173	15 455	15 686
Elkostnad/m ² totalyta	107	132	122	122
Värmekostnad/m ² totalyta	0	0	78	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	89	95	101	91
Kapitalkostnader/m ² totalyta	239	268	215	222
Soliditet (%)	58	58	58	58
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-149	181	-93	15
Nettoomsättning (tkr)	858	832	736	662

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 807 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	12 970 000	0	0	12 970 000
Kapitaltillskott	33 750	0	0	33 750
Fond för yttre underhåll	156 123	39 639	0	116 484
S:a bundet eget kapital	13 159 873	39 639	0	13 120 234
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-60 370	-39 639	181 053	-201 784
Årets resultat	-148 868	-148 868	-181 053	181 053
S:a ansamlad förlust	-209 238	-188 507	0	-20 731
S:a eget kapital	12 950 635	-148 868	0	13 099 503

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-148 868
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-20 731
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-39 639
summa balanserat resultat	-209 238

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

156 123
-53 115

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	858 375	832 022
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	873
Summa rörelseintäkter		858 375	832 895
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-637 356	-291 861
Övriga externa kostnader	Not 5	-95 543	-62 612
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-81 186	-81 186
Summa rörelsekostnader		-814 084	-435 659
RÖRELSERESULTAT		44 291	397 236
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		42	9
Räntekostnader och liknande resultatposter		-193 200	-216 192
Summa finansiella poster		-193 158	-216 183
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-148 868	181 053
ÅRETS RESULTAT		-148 868	181 053

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7,12	22 200 220	22 281 405
Inventarier	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		22 200 220	22 281 405
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		22 200 220	22 281 405
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	9 476
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	162 437	115 173
Summa kortfristiga fordringar		162 437	124 649
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		162 437	124 649
SUMMA TILLGÅNGAR		22 362 657	22 406 054

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 970 000	12 970 000
Kapitaltillskott		33 750	33 750
Fond för yttre underhåll	Not 10	156 123	116 484
Summa bundet eget kapital		13 159 873	13 120 234
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-60 370	-201 784
Årets resultat		-148 868	181 053
Summa fritt eget kapital		-209 238	-20 731
SUMMA EGET KAPITAL		12 950 635	13 099 503
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	6 270 000	0
Summa långfristiga skulder		6 270 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	3 024 980	9 209 984
Leverantörsskulder		34 114	9 113
Skatteskulder		22 864	22 032
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	60 064	65 422
Summa kortfristiga skulder		3 142 022	9 306 551
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 362 657	22 406 054

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	285 år	285 år
Markanläggning	50 år	50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	484 816	477 685
Hyror bostäder	340 575	318 318
Hyror parkering	33 000	36 000
Öresutjämning	-16	19
	858 375	832 022

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	0	873
	0	873

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Städning enligt beställning	0	9 375
	Sotning	598	1 297
	Myndighetstillsyn	3 800	4 250
	Gemensamma utrymmen	1 072	66
	Gård	3 593	1 191
	Serviceavtal	450	450
	Förbrukningsmateriel	6 274	10 089
	Brandskydd	0	1 369
	Fordon	8 614	0
		24 401	28 087
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	5 448	0
	Entré/trapphus	66	0
	VVS	30 999	14 880
	Ventilation	5 041	0
	Elinstallationer	29 554	5 965
	Tak	8 935	0
	Mark/gård/utemiljö	39 697	0
		119 740	20 845
	Periodiskt underhåll		
	Hyreslägenheter	137 202	0
	Huskröpp utvändigt	129 829	0
		267 031	0
	Taxebundna kostnader		
	El	86 471	106 341
	Vatten	71 558	76 673
	Sophämtning/renhållning	20 883	20 882
	Grovsopor	5 394	0
		184 306	203 897
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	19 014	17 000
		19 014	17 000
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	22 864	22 032
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	637 356	291 861
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 225	606
	Inkassering avgift/hyra	0	1 700
	Hyresförluster	9 476	0
	Revisionsarvode extern revisor	13 125	12 188
	Föreningskostnader	0	406
	Förvaltningsarvode	38 377	37 188
	Förvaltningsarvoden övriga	625	1 250
	Administration	6 096	3 149
	Korttidsinventarier	26 619	0
	Konsultarvode	0	6 125
		95 543	62 612

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	79 246	79 246
	Markanläggning	1 940	1 940
		81 186	81 186
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	23 528 178	23 528 178
	Utgående anskaffningsvärde	23 528 178	23 528 178
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 246 773	-1 165 587
	Årets avskrivningar enligt plan	-81 186	-81 186
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 327 958	-1 246 773
	Planenligt restvärde vid årets slut	22 200 220	22 281 405
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	789 576	789 576
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	11 000 000	11 000 000
	Taxeringsvärde mark	2 213 000	2 213 000
		13 213 000	13 213 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	13 213 000	13 213 000
		13 213 000	13 213 000
Not 8	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	19 745	19 745
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	19 745	19 745
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-19 745	-19 745
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-19 745	-19 745
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Kundfordringar	455	455
	Skattekonto	3	3
	Klientmedel hos SBC	161 979	114 715
		162 437	115 173

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	116 484	76 845
	Reservering enligt stadgar	39 639	39 639
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	156 123	116 484

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	1,920 %	3 070 000	3 130 000	2022-12-28
	SEB	1,830 %	2 739 980	2 819 984	2021-12-28
	SEB	1,920 %	3 260 000	3 260 000	2022-12-28
	SEB	2,640 %	225 000	0	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		9 294 980	9 209 984	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 024 980	-9 209 984	
			6 270 000	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 594 960 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	9 940 000	9 940 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	880	1 697
	Avgifter och hyror	59 184	63 725
		60 064	65 422

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Målning av husgrunden av hus 10 kommer ske så fort det blir plusgradigt och torrt väder, målas av Joakim för att minska föreningens utgifter.

Asfaltering efter dränering kommer förhoppningsvis ske någon gång under 2021 då marken behöver sätta sig en period innan, troligtvis Skanska.

I början av 2021 hade insatsvärmepannan, oljepannan, lite problem; första köldknäppen på ett par år. Joakim utförde service själv på värmepannan för att minska föreningens utgifter samt att det var svårt att få tag i servicepersonal med kunskap om oljepannor. Bytte bränslefilter och en trasig bränsleledning samt rensade bränsleledningar ut till cistern i gatan. Passade även på att sota förbränningskammaren.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

STRÖMSTAD den 16 / 5 2021



Joakim Boman
Ordförande



Bo Dahlberg
Ledamot



Stéphanie Karlsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 / 5 2021



Martin Karlsson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Magistern 3
Org.nr. 769624-8967

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Magistern 3 för år 2020.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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, förfälskning, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Magistern 3 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

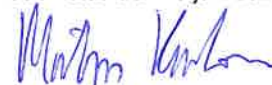
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Strömstad den 15 juni 2021



Martin Karlsson

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens

räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se