



Välkommen till årsredovisningen för Brf Magistern 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Strömstad.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-09-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-10-11 och nuvarande stadgar registrerades 2012-09-24 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Magistern 3	2012	Strömstad

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 1993

Föreningen har 6 hyreslägenheter och 10 bostadsrätter om totalt 807 kvm. Byggnadernas totalyta är 807 kvm.

Styrelsens sammansättning

Joakim Boman	Ordförande
Emil Lorentsen Tobiasson	Styrelseledamot
John Rausenstierna	Styrelseledamot
Lena Candell	Styrelseledamot

Valberedning

Inga-Lill Ovdahl

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Martin Karlsson Extern revisor Baker Tilly

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 0 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Lgh 10902, målat hela lägenheten, byt trasiga lister, bytt fönsterbräda, ny belysning i badrummet, servat handfat, bytt dushunstycke, bytt insats till golvbrunn i dusch, bytt muff till handfatet.
Lgh 08903, städning av lgh efter före detta hyresgäst, genomgått och dragit ny el i hela lgh, demontering av elektriska element, installerat frånluft från spisfläkt, reparationer av lister. Reparationer och sanering efter läckage i avloppet, byte av gipsskivor på vägg, målning av hela lgh. Installerat nya spotlights i badrummets kommod, servat handfat och samtliga silikonfogar i badrummet, målning av tak i badrum. Badrummet har fått ett nytt duschmunstycke. Lgh har fått ett nytt kök med spis, mikrovågsugn, nya köksstommar. Vattenburen värme drogs in till lägenheten. Ny tvättmaskin till tvättstugan i hus 10.
Lgh 081102, reparation av fönsterkarm och foder. Installation av frånluft från nedre badrummet.
Lgh 081101, installation av tilluft.
Lgh 081001, installation av tilluft.
Tagit bort parabol från taket på hus 10, rensat hänggrännor, byte och tillrättläggande av takpannor på taket.
Anlagt en stensatt rabatt utanför hus 8.
Lgh 08901, städning av lgh efter före detta hyresgäst med transport till ÅVC, målning av lgh, byte av elektriska värmeelement, nya spotlights i badrummets kommod, spotlights i badrummets tak, nya spotlights i hela övriga lägenheten, ny ugn till lgh, ny flätkåpa, nytt duschmunstycke, tätad genomföring från frånluften i badrummet, reparation av silikonfogar i badrummet, nya köksstommar. Nytt lås till ytterdörren lgh.
Byte av VVC-blandare i hus 10.
Målning av balkonger och panel på lgh 081101 och 081002 på hus 10 västra fasad.
Lgh 080903, reparation av vattenblandare i köket.
Målning av trapphusets räkestänger i hus 10.
Ny tvättmaskin till tvättstugan i hus 8
Lgh 080903, nytt lås till ytterdörren.
- 2023** ● Juli 20:e rensat sly i slänten.
December 6-7: Brott på 1 av 2 avloppsstammar hus 8 lgh 0903, åtgärdat inom 1 dag. Lgh 0903 behov av renovering, kan ej brukas i dagsläget.
Juni-juli Restaurerat fönster med ny färg, glas & kitt hus 8 lgh 0903, 0901, & pannrum. Hus 10 sovrum 0903 & tvättstuga.
Augusti 2:e grävt upp grusgång till förrådshus samt avlett bort mynnande dagvattenrör vid hus 8 nordöstra hörn.
September 15:e bytt trasigt elslutsbleck hus 8. Spolat avloppet hus 8 lgh 0902, filmade även avloppen.
Installerat personskyddsautomat som täcker hela förrådshuset.
Oktober 5:e reklamerat och bytt utomhusbelysning hus 10.
Oktober, installerat ny frånluftsfläkt tvättstuga hus 8, målat om i tvättstuga & korridor.

- tvättmaskin.
December 6:e bytt till LED-armaturer i spegelskåp/badrumsskåp lgh 0903 hus 10.
December 11:e hus 8 lgh 0901; installerat fläkttrumma samt brandspjäll till köksfläkt, bytt vattenlås i kök, bytt handtag till komod & flyttstädad efter föregående hyresgäst.

2022 ● Asfaltering av gården efter arbete med dränering.
Installation av ny takfläkt hus 8 - Installationen är klar

2020 ● Undersökning av behov att inköpa ny takläkt hus 8
Installerat utomhusbelysning gångstråk hus 10
Radonmätning - Ok värden i samtliga lägenheter.
Mossbekämpning av takpannor hus 10 (även kontrollera papp) - läkten murken på flera ställen, trasiga takpannor har inte åtgärdats på flera år. Takpapp OK
Dränering hus 10 - Slutförande av dränering hus 10

2019-2020 ● Dränering hus 10 - Handgrävt av föreningens medlemmar

2019 ● Målning och behandling av fönsterfoder lgh 101002 - utfört av lägenhetsinnehavare (Ingall)
Fuktmätning av husgrunder - Fuktinspektion gjord av Fukt i Väst AB, hus 10 dräneras just nu.
Hus 8 okej enligt kontrollant.
Målning och behandling av fönsterfoder lgh 081103 - utfört av lägenhetsinnehavare (Joakim)
Rivning av lgh 100901 - gemensamt utfört av föreningens medlemmar
Vårstädning
Målning och behandling av fönsterfoder lgh 081001 - utfört av lägenhetsinnehavare (Ida&Knut)
Målning och behandling av fönsterfoder källarvåning (södra) hus 8 - Utfört av Joakim
Restaurering av fönsterramar och byte av glas källarvåning (söder) hus 8 - Utfört av Joakim
Lagning av skadad puts samt förbättring av fasadfärg hus 8 södersida - Utfört av Joakim

2018 ● Tömt kompost
Höststädning av trädgård
Mossbekämpning av gräsmatta
Byte av bergvärmeanläggning
Nymålat i hyrelägenhet 100902
Vårstädning av trädgård
Byte av samtliga brytare till belysning i alla trapphus
Byte av element lgh 080903
Målning och behandling av fönsterfoder lgh 101001 - utfört av lägenhetsinnehavare (Bo)
Uppfräschning av lägenhet 080901
Bytt elslutsbläck till entre hus 8
Bytt elslutsbläck till entré hus 10
Felsökning av varmvatten; bytt regulator för varmvattencirkulation Hus 8
Inköp av ny elgräsklippare

Planerade underhåll

2024-2025 ● Renovering av objekt 08903
Renovering av objekt 10902

- 2024-2027** ● Indragning av vattenburen värme i hyresrätter. Lägenhet efter lägenhet beroende på tillgång.
- 2025** ● 1 mån av ekonomiskt kapital. Lägga om matta i trapphus, hus 10.
- 2026-2027** ● Byte av tak hus 10
- 2026-2034** ● Solpaneler på båda huset
Undersökning & beslut om borrning av 1 extra bergvärmehål.
- 2027** ● Ommålning av fasad hus 8, vid behov.

Övrig verksamhetsinformation

Maj

Lgh 10902, målat hela lägenheten, byt trasiga lister, bytt fönsterbräda, ny belysning i badrummet, servat handfat, bytt dushunstycke, bytt insats till golvbrunn i dusch, bytt muff till handfatet.

Juni

Lgh 08903, städning av lgh efter före detta hyresgäst, genomgått och dragit ny el i hela lgh, demontering av elektriska element, installerat frånluft från spisfläkt, reparationer av lister. Reparationer och sanering efter läckage i avloppet, byte av gipsskivor på vägg, målning av hela lgh. Installerat nya spotlights i badrummets kommod, servat handfat och samtliga silikonfogar i badrummet, målning av tak i badrum. Badrummet har fått ett nytt duschmunstycke. Lgh har fått ett nytt kök med spis, mikrovågsugn, nya köksstommar. Vattenburen värme drogs in till lägenheten.

Ny tvättmaskin till tvättstugan i hus 10.

Lgh 081102, reparation av fönsterkarm och foder. Installation av frånluft från nedre badrummet.

Lgh 081101, installation av tilluft.

Lgh 081001, installation av tilluft.

Tagit bort parabol från taket på hus 10, rensat hängrännor, byte och tillrättaläggande av takpannor på taket.

Juli

Anlagt en stensatt rabatt utanför hus 8.

Augusti

Lgh 08901, städning av lgh efter före detta hyresgäst med transport till ÅVC, målning av lgh, byte av elektriska värmeelement, nya spotlights i badrummets kommod, spotlights i badrummets tak, nya spotlights i hela övriga lägenheten, ny ugn till lgh, ny fläktkåpa, nytt duschmunstycke, tätad genomföring från frånluften i badrummet, reparation av silikonfogar i badrummet, nya köksstommar. Nytt lås till ytterdörren lgh.

Byte av VVC-blandare i hus 10.

Målning av balkonger och panel på lgh 081101 och 081002 på hus 10 västra fasad.

Lgh 080903, reparation av vattenblandare i köket.

Målning av trapphusets räkestänger i hus 10.

November

Ny tvättmaskin till tvättstugan i hus 8.

Lgh 080903, nytt lås till ytterdörren.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning av årsavgifterna för bostadsrätterna med 6,27% gjordes retroaktivt i december för hela 2024.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 6%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 13 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 075 197	987 358	902 806	890 451
Resultat efter fin. poster	-62 454	51 059	46 272	107 622
Soliditet (%)	60	59	58	58
Yttre fond	141 105	111 372	81 639	39 639
Taxeringsvärde	9 911 000	9 911 000	9 911 000	13 213 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 116	966	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	63,0	59,4	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 382	14 613	14 843	15 093
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 818	10 991	11 165	11 353
Sparande per kvm totalyta, kr	86	164	254	234
Elkostnad per kvm totalyta, kr	203	213	281	157
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	24	-	-	34
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	116	120	93	93
Energikostnad per kvm totalyta, kr	343	333	373	284
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,85	4,23	-	-
Räntekänslighet (%)	12,88	15,13	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

3 hyresrätter var i akut behov av renovering för att få hyresgäster.

Årsavgifterna justerades upp retroaktivt för att kompensera delvis ökade utgifter.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	13 003 750	-	-	13 003 750
Fond, yttre underhåll	111 372	-	29 733	141 105
Balanserat resultat	-10 594	51 059	-29 733	10 732
Årets resultat	51 059	-51 059	-62 454	-62 454
Eget kapital	13 155 587	0	-62 454	13 093 133

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	40 465
Årets resultat	-62 454
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-29 733
Totalt	-51 722

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	50 569
Balanseras i ny räkning	-1 153

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 075 200	987 358
Övriga rörelseintäkter	3	352	0
Summa rörelseintäkter		1 075 552	987 358
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-545 782	-416 863
Övriga externa kostnader	9	-87 883	-63 660
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-81 192	-81 192
Summa rörelsekostnader		-714 856	-561 715
RÖRELSERESULTAT		360 696	425 643
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		503	1 005
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-423 653	-375 589
Summa finansiella poster		-423 150	-374 584
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-62 454	51 059
ÅRETS RESULTAT		-62 454	51 059

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	21 811 373	21 890 621
Markanläggningar	12	64 092	66 036
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		21 875 464	21 956 656
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 875 464	21 956 656
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 280	32 008
Övriga fordringar	14	79 331	185 928
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	4 060	0
Summa kortfristiga fordringar		97 671	217 936
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		97 671	217 936
SUMMA TILLGÅNGAR		21 973 135	22 174 592

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 970 000	12 970 000
Fond för yttre underhåll		141 105	111 372
Kapitaltillskott		33 750	33 750
Summa bundet eget kapital		13 144 855	13 115 122
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		10 732	-10 594
Årets resultat		-62 454	51 059
Summa fritt eget kapital		-51 722	40 465
SUMMA EGET KAPITAL		13 093 133	13 155 587
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	2 559 983	2 639 987
Summa långfristiga skulder		2 559 983	2 639 987
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	6 170 004	6 230 004
Leverantörsskulder		16 766	40 167
Skatteskulder		26 080	25 424
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	107 169	83 424
Summa kortfristiga skulder		6 320 019	6 379 019
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 973 135	22 174 592

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	360 696	425 643
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	81 192	81 192
	441 888	506 835
Erhållen ränta	503	1 005
Erlagd ränta	-424 793	-408 255
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	17 598	99 585
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	13 667	-16 043
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	2 141	12 419
Kassaflöde från den löpande verksamheten	33 406	95 960
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	6 223 203
Amortering av lån	-140 004	-6 363 207
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-140 004	-140 004
ÅRETS KASSAFLÖDE	-106 598	-44 044
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	185 891	229 935
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	79 293	185 891

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Magistern 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Markanläggningar	2 %
Byggnad	0,35 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	677 668	586 280
Hysesintäkter bostäder	353 997	367 778
Hysesintäkter p-plats	42 619	33 300
Pantsättningsavgift	573	0
Administrativ avgift	343	0
Summa	1 075 200	987 358

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	352	0
Summa	352	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Städning enligt avtal	3 800	0
Sotning	1 721	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	5 481	0
Energideklarationer	13 063	0
Brandskydd	258	0
Gårdkostnader	2 175	4 533
Gemensamma utrymmen	0	1 797
Fordon	1 850	472
Förbrukningsmaterial	23 721	30 275
Summa	52 069	37 077

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Installationer	0	5 259
Tvättstuga	7 990	3 669
Trapphus/port/entr	279	0
Källarutrymmen	0	1 855
Dörrar och lås/porttele	2 240	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	7 224
VVS	42 832	29 012
Ventilation	6 321	0
Elinstallationer	30 840	3 516
Tak	0	2 886
Fönster	988	0
Mark/gård/utemiljö	0	3 750
Summa	91 490	57 171

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Hyseslägenheter	50 569	0
Summa	50 569	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	164 202	171 730
Olja	18 969	0
Vatten	93 868	96 660
Sophämtning/renhållning	28 225	27 801
Summa	305 264	296 191

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	20 310	0
Fastighetsskatt	26 080	25 424
Korr. fastighetsskatt	0	1 000
Summa	46 390	26 424

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	0	450
Inkassokostnader	137	1 439
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	44	0
Revisionsarvoden extern revisor	18 750	17 797
Föreningskostnader	1 373	0
Förvaltningsarvode enl avtal	42 281	40 578
Pantsättningskostnad	860	0
Korttidsinventarier	14 193	0
Administration	3 370	3 396
Konsultkostnader	6 875	0
Summa	87 883	63 660

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	423 399	375 368
Dröjsmålsränta	254	175
Övriga räntekostnader	0	46
Summa	423 653	375 589

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	23 431 178	23 431 178
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	23 431 178	23 431 178
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 540 557	-1 461 309
Årets avskrivning	-79 248	-79 248
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 619 805	-1 540 557
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	21 811 373	21 890 621
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>789 576</i>	<i>789 576</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	8 000 000	8 000 000
Taxeringsvärde mark	1 911 000	1 911 000
Summa	9 911 000	9 911 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	97 000	97 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	97 000	97 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-30 964	-29 020
Årets avskrivning	-1 944	-1 944
Utgående ackumulerad avskrivning	-32 908	-30 964
Utgående restvärde enligt plan	64 092	66 036

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	19 745	19 745
Utgående anskaffningsvärde	19 745	19 745
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-19 745	-19 745
Utgående avskrivning	-19 745	-19 745
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	38	37
Transaktionskonto	78 791	93 887
Borgo räntekonto	502	92 005
Summa	79 331	185 928

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbet försäkr premier	4 060	0
Summa	4 060	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SEB	2026-09-28	4,92 %	2 639 987	2 719 991
SEB	2025-02-28	3,40 %	3 260 000	3 260 000
SEB	2025-02-28	3,40 %	2 830 000	2 890 000
Summa			8 729 987	8 869 991
Varav kortfristig del			6 170 004	6 230 004

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 029 967 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	155	0
Uppl kostn el	17 894	0
Uppl kostn räntor	1 144	2 284
Förutbet hyror/avgifter	87 976	81 140
Summa	107 169	83 424

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	9 940 000	9 940 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Strömstad

Emil Lorentsen Tobiasson
Styrelseledamot

Joakim Boman
Ordförande

John Rausenstierna
Styrelseledamot

Lena Candell
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Martin Karlsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.05.2025 13:02

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 21.05.2025 10:14

DOCUMENT ID:

H1eLLiWsbex

ENVELOPE ID:

By8Lo-ible-H1eLLiWsbex

DOCUMENT NAME:

Brf Magistern 3, 769624-8967 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

SHA-512:

3118eebfc3f9a0901592a32f8d2140b798d7290671234d
1a1a775bf741a80ef47433382145a31e25472d18f0e7aa
d2a9584948f23af2d9e76dab51e63b442d87

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHN RAUSENSTIERNA rausenstierna@hotmail.co m	 Signed Authenticated	21.05.2025 10:59 21.05.2025 10:57	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.105.35
2. LENA CANDELL lena.candell@hotmail.co m	 Signed Authenticated	27.05.2025 13:57 27.05.2025 13:52	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.63.62
3. EMIL ANDRE LORENTSEN TOBIASSON emil_kawassaki@hotmail. com	 Signed Authenticated	27.05.2025 15:42 27.05.2025 15:41	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.41.134
4. JOAKIM BOMAN joakim.boman@gmail.co m	 Signed Authenticated	27.05.2025 20:43 27.05.2025 20:42	eID Low	Swedish BankID IP: 78.70.52.19
5. MARTIN KARLSSON martin.karlsson@bakertill y.se	 Signed Authenticated	28.05.2025 13:02 28.05.2025 13:01	eID Low	Swedish BankID IP: 213.66.85.90

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat 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 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 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 upphöra med 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Martin Karlsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.05.2025 13:01

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 21.05.2025 10:14

DOCUMENT ID:

ryzv8jZoZgl

ENVELOPE ID:

r1MLiIWiblg-ryzv8jZoZgl

DOCUMENT NAME:

001 Revisionsberättelser ISA_Föreningar.pdf

2 pages

SHA-512:

0f0157886cc4b42312c83b35b19ef7d7f5d83500b1e1c7
bc44229c3271ed496061d5d8a3063320230ecfbeab37d
9c9c58b78f3db681f0a4ca86fe372bded7770

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARTIN KARLSSON	Signed	28.05.2025 13:01	eID	Swedish BankID
martin.karlsson@bakertilly.se	Authenticated	28.05.2025 13:01	Low	IP: 213.66.85.90

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed