



# 2021

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.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Magistern 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

## 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
Zara Lena Candell	Ledamot
Stéphanie Karlsson Lindqvist	Ledamot
Leif Rausenstierna	Ledamot

Bo Dahlberg	Suppleant
-------------	-----------

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Stéphanie Karlsson Lindqvist och Leif Rausenstierna.

Styrelsen har under året avhållit 1 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

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

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-30.

### 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

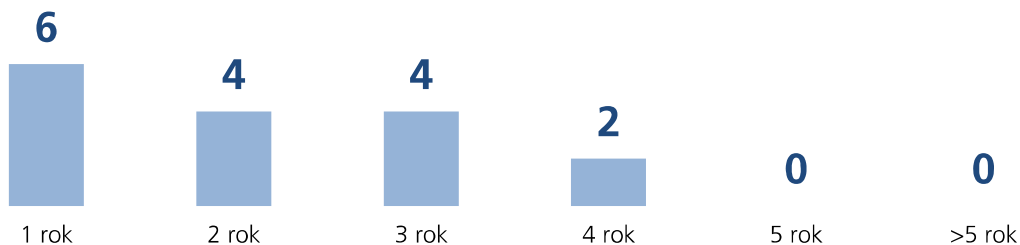
Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 2 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1993.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 807 m<sup>2</sup>, varav 807 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### 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.
Undersökning av behov att inköpa ny takläkt hus 8	2020	
Installerat utomhusbelysning gångstråk hus 10	2020	
Rivning av lgh 100901	2019	gemensamt utfört av föreningens medlemmar
Vårstädning	2019	
Målning och behandling av fönsterfoder lgh 101002	2019	utfört av lägenhetsinnehavare (Ingalill)
Målning och behandling av fönsterfoder lgh 081103	2019	utfört av lägenhetsinnehavare (Joakim)
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
Fuktmätning av husgrunder	2019	Fuktinspektion gjord av Fukt i Väst AB, hus 10 dräneras just nu. Hus 8 okej enligt kontrollant.
Bytt elslutsbläck till entréhus 10	2018	
Felsökning av varmvatten; bytt regulator för varmvattencirkulation Hus 8	2018	
Uppfräschning av lägenhet 080901	2018	
Bytt elslutsbläck till entre hus 8	2018	
Byte av bergvärmeanläggning	2018	
Nymålat i hyrelägenhet 100902	2018	
Tömt kompost	2018	
Vårstädning av trädgård	2018	
Höststädning av trädgård	2018	
Mossbekämpning av gräsmatta	2018	
Byte av samtliga brytare till belysning i alla trapphus	2018	
Målning och behandling av fönsterfoder lgh 101001	2018	utfört av lägenhetsinnehavare (Bo)
Inköp av ny elgräsklippare	2018	
Byte av elelement lgh 080903	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)
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)
Åtgärddning/restaurering/byte av tak hus 10	2024	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

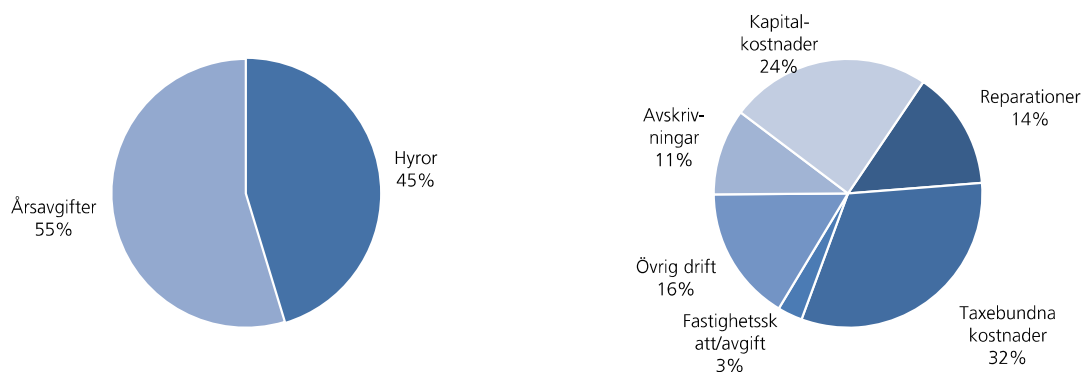
### Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 4 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>161 979</b>	<b>114 715</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	890 988	858 375
Finansiella intäkter	56	42
Minskning kortfristiga fordringar	6 705	9 476
Ökning av långfristiga skulder	0	84 996
Ökning av kortfristiga skulder	14 460	20 475
	<b>912 208</b>	<b>973 364</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	512 958	732 899
Finansiella kostnader	189 278	193 200
Minskning av långfristiga skulder	133 314	0
	<b>835 550</b>	<b>926 099</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>238 638</b>	<b>161 979</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>76 658</b>	<b>47 265</b>

\*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 1 459 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

- 3 jan - 13 jan installerade utebelysning på hus 10
- 15 januari Oljepanna; bytt oljefilter blåst rent bränsleledning till cistern samt bytt flexibla bränsleledningar.
- 3 maj mossrivning
- 15 maj reparerat vandaliserat källarfönster hus 10.
- 18 maj nymålning av putsad källarfasad hus 10
- 21 maj restaurerat gräsmattan efter dränering av hus 10.
- 21 maj byte av duschblandare hus 8 lgh 0903
- 4 juni grävt bort jord, lagt markduk, lagt ner gränsstenar och återfyllt med grus mellan hus 8 och förrådshus.
- 9 juni installerat el till ventilationsfläkt till hus 8 lgh 0902 & 0903 samt monterat dubbeluttag på källarfasad hus 8 norra väggen, allt över personskyddsautomat.
- 13 juni byggt ställning utanför hus 10, skrapat och målat fönster till trapphus.
- 19 jun beställt takfläkt till hus 8
- 19 jun grävt upp buskrötter inför nyplantering av blomsterodling mellan husen.
- 26 juni byggt ställning utanför hus 8, skrapat och målat fönster till trapphus.
- 21 jul murat stensättning för blomsterplantering mellan husen, planterat diverse olika blommor.
- 24 juli restaurerat cykelställ utanför hus 8, målat slagit ner 4 armeringsjärn 3 meter under jord och svetsat ihop armeringsjärn med cykelställ för att åstadkomma en stabil konstruktion.
- 31 juli skrapat & målat bänk och bordsgrupp belägen på gräsmattan.
- 7 augusti målat ställning under bänk & bordsgrupp belägen på stensättning på gräsmattan.
- 7 augusti, grävt upp 3 trädstubbar på gräsmattan
- 16 oktober hus 8 hyreslägenhet 0901 källarlägenhet, lättare renovering av kök, städning samt målning av lägenhet.
- 16 november byte varmvattenberedare i hus 10 till en kostnad av 60 000.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 10 st  
Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 12  
Tillkommande medlemmar: 3  
Avgående medlemmar: 2  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 13

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	803	799	787	586
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 854	1 703	1 592	1 725
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	15 093	15 313	15 173	15 455
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	157	107	132	122
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	34	0	0	78
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	93	89	95	101
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	235	239	268	215
Soliditet (%)	58	58	58	58
Resultat efter finansiella poster (tkr)	108	-149	181	-93
Nettoomsättning (tkr)	890	858	832	736

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 807 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	12 970 000	0	0	12 970 000
Kapitaltillskott	33 750	0	0	33 750
Fond för yttre underhåll	39 639	39 639	-156 123	156 123
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>13 043 389</b>	<b>39 639</b>	<b>-156 123</b>	<b>13 159 873</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-92 754	-39 639	7 255	-60 370
Årets resultat	107 622	107 622	148 868	-148 868
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>14 868</b>	<b>67 983</b>	<b>156 123</b>	<b>-209 238</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>13 058 257</b>	<b>107 622</b>	<b>0</b>	<b>12 950 635</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	107 622
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-53 115
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-39 639
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>14 868</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>14 868</b>
----------------------------------	---------------

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

**RÖRELSEINTÄKTER**

		<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	Not 2	890 451	858 375
Övriga rörelseintäkter	Not 3	537	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>890 988</b>	<b>858 375</b>

**RÖRELSEKOSTNADER**

Driftkostnader	Not 4	-437 319	-637 356
Övriga externa kostnader	Not 5	-75 639	-95 543
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-81 186	-81 186
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-594 143</b>	<b>-814 084</b>

**RÖRELSERESULTAT****296 844**      **44 291****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		56	42
Räntekostnader och liknande resultatposter		-189 278	-193 200
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-189 222</b>	<b>-193 158</b>

**RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER****107 622**      **-148 868****ÅRETS RESULTAT****107 622**      **-148 868**

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,13	22 119 034	22 200 220
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>22 119 034</b>	<b>22 200 220</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>22 119 034</b>	<b>22 200 220</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	232 391	162 437
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>232 391</b>	<b>162 437</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>232 391</b>	<b>162 437</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>22 351 425</b>	<b>22 362 657</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		12 970 000	12 970 000
Kapitaltillskott		33 750	33 750
Fond för yttre underhåll	Not 11	39 639	156 123
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>13 043 389</b>	<b>13 159 873</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-92 754	-60 370
Årets resultat		107 622	-148 868
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>14 868</b>	<b>-209 238</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>13 058 257</b>	<b>12 950 635</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 806 662	6 270 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 806 662</b>	<b>6 270 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 355 004	3 024 980
Leverantörsskulder		34 233	34 114
Skatteskulder		23 344	22 864
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	73 925	60 064
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 486 506</b>	<b>3 142 022</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>22 351 425</b>	<b>22 362 657</b>

## Noter

Belopp anges i svenska 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 årsboks slutet. 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	2021	2020
Byggnader	285 år	285 år
Markanläggning	50 år	50 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	487 240	484 816
Hyror bostäder	370 821	340 575
Hyror parkering	32 400	33 000
Öresutjämning	-10	-16
	<b>890 451</b>	<b>858 375</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	537	0
	<b>537</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Sotning	620	598
	Myndighetstillsyn	0	3 800
	Gemensamma utrymmen	9 469	1 072
	Gård	5 630	3 593
	Serviceavtal	0	450
	Förbrukningsmateriel	16 293	6 274
	Fordon	0	8 614
		<b>32 012</b>	<b>24 401</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Hyseslägenheter	0	5 448
	Entré/trapphus	0	66
	Lås	162	0
	VVS	18 429	30 999
	Värmeanläggning/undercentral	59 773	0
	Ventilation	0	5 041
	Elinstallationer	33 818	29 554
	Tak	-891	8 935
	Fönster	510	0
	Mark/gård/utemiljö	0	39 697
		<b>111 801</b>	<b>119 740</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Hyseslägenheter	0	137 202
	Huskropp utvändigt	0	129 829
		<b>0</b>	<b>267 031</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	126 626	86 471
	Värme	27 695	0
	Vatten	74 732	71 558
	Sophämtning/renhållning	20 882	20 883
	Grovsopor	0	5 394
		<b>249 935</b>	<b>184 306</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	19 777	19 014
	Bredband	450	0
		<b>20 227</b>	<b>19 014</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>23 344</b>	<b>22 864</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>437 319</b>	<b>637 356</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Kreditupplysning	313	1 225
	Hysesförluster	0	9 476
	Revisionsarvode extern revisor	15 250	13 125
	Föreningskostnader	450	0
	Förvaltningsarvode	38 592	38 377
	Förvaltningsarvodena övriga	625	625
	Administration	10 846	6 096
	Korttidsinventarier	0	26 619
	Konsultarvode	9 563	0
		<b>75 639</b>	<b>95 543</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	79 246	79 246
	Markanläggning	1 940	1 940
		<b>81 186</b>	<b>81 186</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	23 528 178	23 528 178
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>23 528 178</b>	<b>23 528 178</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 327 958	-1 246 773
	Årets avskrivningar enligt plan	-81 186	-81 186
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 409 144</b>	<b>-1 327 958</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>22 119 034</b>	<b>22 200 220</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	789 576	789 576
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	11 000 000	11 000 000
	Taxeringsvärde mark	2 213 000	2 213 000
		<b>13 213 000</b>	<b>13 213 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	13 213 000	13 213 000
		<b>13 213 000</b>	<b>13 213 000</b>
<b>Not 9</b>	INVENTARIER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	19 745	19 745
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>19 745</b>	<b>19 745</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-19 745	-19 745
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-19 745</b>	<b>-19 745</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Kundfordringar	0	455
	Skattekonto	-6 247	3
	Klientmedel hos SBC	238 638	161 979
		<b>232 391</b>	<b>162 437</b>

<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	156 123	116 484
	Reservering enligt stadgar	39 639	39 639
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-156 123	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>39 639</b>	<b>156 123</b>

<b>Not 12</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2021-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	SEB	1,920 %	3 015 000	3 070 000	2022-12-28
	SEB	0,000 %	0	2 739 980	Löst
	SEB	1,920 %	3 260 000	3 260 000	2022-12-28
	SEB	0,000 %	0	225 000	Löst
	SEB	1,420 %	2 886 666	0	2023-09-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>9 161 666</b>	<b>9 294 980</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 355 004	-3 024 980	
			<b>2 806 662</b>	<b>6 270 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 461 646 kr.

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

<b>Not 13</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	9 940 000	9 940 000

<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Ränta	14 705	880
	Avgifter och hyror	59 220	59 184
		<b>73 925</b>	<b>60 064</b>



## Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Våren; lyft upp ny takfläkt till hus 8 med kranbil.  
3–24 maj grävt ner rör och kablar för elbilsladdare  
18 maj asfalterat runt hus 10  
29 juni, rensat slätten nedanför gräsmattan från sly och träd.  
17 augusti elektrisk installation av takfläkt på hus 8, fläkten är nu i bruk.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Strömstad den / 2022

Joakim Boman  
Ordförande

Zara Lena Candell  
Ledamot

Stéphanie Karlsson Lindqvist  
Ledamot

Leif Rausenstierna  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Martin Karlsson  
Auktoriserad 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 2021.

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 2021 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 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 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. 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 2021 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 revisionsmed 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 revisionsmed 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.

### Anmärkning

Föreningen har inte upprättat årsredovisning i tid, vilket innebär att de inte kunnat hålla årsstämma inom föreskriven tid.

Strömstad den

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 omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga 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

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)