



Välkommen till årsredovisningen för Brf Magistern 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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
John Rausenstierna	Styrelseledamot
Lena Candell	Styrelseledamot
Emil Tobiasson	Suppleant
Inga-Lill Ovdahl	Suppleant

Valberedning

John Rausenstierna

Firmateckning

Firman tecknas av 2 i förening.

Revisorer

Martin Karlsson Extern revisor Baker Tilly

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 1 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2034.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Juni-juli Restaurerat fönster med ny färg, glas & kitt hus 8 lgh 0903, 0901, & pannrum. Hus 10 sovrum 0903 & tvättstuga.
Juli 20:e rensat sly i slänten.
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.
Oktober 23:e bytt trasig dörrlucka på tvättmaskin hus 10 samt bytt trasig strömställare till tvättmaskin.
December 6:e bytt till LED-armaturer i spegelskåp/badrumsskåp lgh 0903 hus 10.
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.
December 11:e hus 8 lgh 0901; installerat fläkttrumma samt brandspjäll till köksfläkt, bytt vattenlås i kök, bytt handtag till komod & flyttstädat efter föregående hyresgäst.
- 2022** ● Installation av ny takfläkt hus 8 - Installationen är klar
Asfaltering av gården efter arbete med dränering.
- 2020** ● Dränering hus 10 - Slutförande av dränering hus 10
Mossbekämpning av takpannor hus 10 (även kontrollera papp) - läkten murken på flera ställen, trasiga takpannor har inte åtgärdats på flera år. Takpapp OK
Radonmätning - Ok värden i samtliga lägenheter.
Installerat utomhusbelysning gångstråk hus 10
Undersökning av behov att inköpa ny takläkt hus 8
- 2019-2020** ● Dränering hus 10 - Handgrävt av föreningens medlemmar
- 2019** ● Lagning av skadad puts samt förbättring av fasadfärg hus 8 södersida - Utfört av Joakim
Målning och behandling av fönsterfoder lgh 101002 - utfört av lägenhetsinnehavare (Ingalill)
Restaurering av fönsterramar och byte av glas källarvåning (söder) hus 8 - Utfört av Joakim
Målning och behandling av fönsterfoder källarvåning (södra) hus 8 - Utfört av Joakim
Målning och behandling av fönsterfoder lgh 081001 - utfört av lägenhetsinnehavare (Ida&Knut)

- 2019** ● Rivning av lgh 100901 - gemensamt utfört av föreningens medlemmar
Målning och behandling av fönsterfoder lgh 081103 - utfört av lägenhetsinnehavare (Joakim)
Fuktmätning av husgrunder - Fuktspektion gjord av Fukt i Väst AB, hus 10 dräneras just nu. Hus 8 okej enligt kontrollant.
- 2018** ● Nymålat i hyrelägenhet 100902
Byte av bergvärmeanläggning
Mossbekämpning av gräsmatta
Höststädning av trädgård
Vårstädning av trädgård
Byte av samtliga brytare till belysning i alla trapphus
Byte av element lgh 080903
Inköp av ny elgräsklippare
Målning och behandling av fönsterfoder lgh 101001 - utfört av lägenhetsinnehavare (Bo)
Uppfräschning av lägenhet 080901
Felsökning av varmvatten; bytt regulator för varmvattencirkulation Hus 8
Bytt elslutsbläck till entré hus 10
Bytt elslutsbläck till entré hus 8
Tömt kompost

Planerade underhåll

- 2024** ● Renovering av objekt 08903
Renovering av objekt 10902
- 2024-2025** ● Kartläggning av avloppsrör under hus 8
- 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

Förslag till årsstämma 2024:

Elbilsladdare hus 10.

Dragning av kablar och rör i förening, köp av laddningsboxar i privat regi. Detta för att få ett enhetlig & fungerande resultat samt för att tillhandahålla bidraget "grön teknik".

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

I slutet av 2022 gick 2 av 3 lån ut hos SEB. Hösten 2023 gick det tredje och sista lånet ut med gamla villkor, så nu är alla föreningens lån inne i det nya högre räntenivåläget.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 4% och 2023-07-01 med 24%.

Övriga uppgifter

April - Nybyggnation av sopstation.

Juni 10-22:e Hus 10 lgn 0903

Byggt innervägg för att separera el-centralen från lägenhet.

Dragit nätverksuttag.

Tagit bort inkopplingen för marksända tv nätet samt satellit, detta påverkar alla lägenheter.

Installerat nya spotlight i del av lgh, dimmerfunktion.

Nymålat i sovrums.

Installerat ny inspektionslucka i tak för avstängning av värme till lgh 1002.

Installerat draperier i sovrumsrummet.

Under december 2023 så brast 1 av 2 avloppstammar i hus 8 vilket medförde att lägenheten inte är bebod i dagsläget, den del av stammen som var påverkad är åtgärdat, planerar renovering av berörd lägenhet till sommaren 2024.

Medlemsinformation

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

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	987 358	902 806	890 451	858 375
Resultat efter fin. poster	51 059	46 272	107 622	-148 868
Soliditet (%)	59	58	58	58
Yttre fond	111 372	81 639	39 639	156 123
Taxeringsvärde	9 911 000	9 911 000	13 213 000	13 213 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	966	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	59,4	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 613	14 843	15 093	15 313
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 991	11 165	11 353	11 518
Sparande per kvm totalyta, kr	164	254	234	86
Elkostnad per kvm totalyta, kr	213	281	157	107
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	34	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	120	93	93	89
Energikostnad per kvm totalyta, kr	333	373	284	196
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,23	-	-	-
Räntekänslighet (%)	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.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	13 003 750	-	-	13 003 750
Fond, yttre underhåll	81 639	-46 272	76 005	111 372
Balanserat resultat	-27 132	92 544	-29 733	-10 594
Årets resultat	46 272	-46 272	51 059	51 059
Eget kapital	13 104 528	0	51 059	13 155 587

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-65 412
Årets resultat	51 059
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-76 005
Totalt	40 465

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	40 465

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	987 358	902 806
Övriga rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		987 358	902 806
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-416 863	-506 659
Övriga externa kostnader	8	-63 660	-67 663
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-81 192	-81 186
Summa rörelsekostnader		-561 715	-655 508
RÖRELSERESULTAT		425 643	247 298
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		1 005	546
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-375 589	-201 572
Summa finansiella poster		-374 584	-201 026
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		51 059	46 272
ÅRETS RESULTAT		51 059	46 272

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	21 890 621	21 969 869
Markanläggningar	11	66 036	67 980
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		21 956 656	22 037 848
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 956 656	22 037 848
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		32 008	15 965
Övriga fordringar	13	185 928	229 972
Summa kortfristiga fordringar		217 936	245 937
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		217 936	245 937
SUMMA TILLGÅNGAR		22 174 592	22 283 785

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 970 000	12 970 000
Fond för yttre underhåll		111 372	81 639
Kapitaltillskott		33 750	33 750
Summa bundet eget kapital		13 115 122	13 085 389
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 594	-27 132
Årets resultat		51 059	46 272
Summa fritt eget kapital		40 465	19 139
SUMMA EGET KAPITAL		13 155 587	13 104 528
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	2 639 987	0
Summa långfristiga skulder		2 639 987	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	6 230 004	9 009 995
Leverantörsskulder		40 167	34 706
Skatteskulder		25 424	23 304
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	83 424	111 252
Summa kortfristiga skulder		6 379 019	9 179 257
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 174 592	22 283 785

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	425 643	247 298
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	81 192	81 186
	506 835	328 483
Erhållen ränta	1 005	546
Erlagd ränta	-408 255	-181 327
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	99 585	147 702
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-16 043	-22 249
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	12 419	17 515
Kassaflöde från den löpande verksamheten	95 960	142 968
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	6 223 203	11 667
Amortering av lån	-6 363 207	-163 338
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-140 004	-151 671
ÅRETS KASSAFLÖDE	-44 044	-8 703
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	229 935	238 638
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	185 891	229 935

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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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:

Byggnad	0,35 %
Markanläggningar	2 %

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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	586 280	494 512
Hysesintäkter bostäder	367 778	376 104
Hysesintäkter p-plats	33 300	28 800
Pantsättningsavgift	0	3 381
Öres- och kronutjämning	0	9
Summa	987 358	902 806

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Sotning	0	633
Gårdkostnader	4 533	4 920
Gemensamma utrymmen	1 797	0
Fordon	472	0
Förbrukningsmaterial	30 275	25 684
Summa	37 077	31 237

NOT 4, REPARATIONER

	2023	2022
Installationer	5 259	0
Tvättstuga	3 669	0
Källarutrymmen	1 855	0
Dörrar och lås/porttele	0	6 302
Övriga gemensamma utrymmen	7 224	0
VVS	29 012	0
Ventilation	0	986
Elinstallationer	3 516	0
Tak	2 886	0
Mark/gård/utemiljö	3 750	0
Summa	57 171	7 288

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Ventilation	0	27 464
Mark/gård/utemiljö	0	49 681
Summa	0	77 145

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	171 730	226 656
Vatten	96 660	74 746
Sophämtning/renhållning	27 801	20 882
Summa	296 191	322 284

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	0	45 401
Fastighetsskatt	25 424	23 304
Korr. fastighetsskatt	1 000	0
Summa	26 424	68 705

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	625
Tele- och datakommunikation	450	0
Inkassokostnader	1 439	2 577
Revisionsarvoden extern revisor	17 797	0
Föreningskostnader	0	450
Förvaltningsarvode enl avtal	40 578	39 437
Administration	3 396	24 574
Summa	63 660	67 663

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	375 368	201 428
Dröjsmålsränta	175	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	47
Övriga räntekostnader	46	97
Summa	375 589	201 572

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	23 431 178	23 431 178
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	23 431 178	23 431 178
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 461 309	-1 382 064
Årets avskrivning	-79 248	-79 246
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 540 557	-1 461 309
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	21 890 621	21 969 869
<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 11, MARKANLÄGGNINGAR	2023	2022
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	97 000	97 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	97 000	97 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-29 020	-27 080
Årets avskrivning	-1 944	-1 940
Utgående ackumulerad avskrivning	-30 964	-29 020
Utgående restvärde enligt plan	66 036	67 980

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
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 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	37	37
Klientmedel	0	131 458
Transaktionskonto	93 887	0
Borgo räntekonto	92 005	98 477
Summa	185 928	229 972

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SEB	2026-09-28	4,92 %	2 719 991	2 799 995
SEB	2024-02-28	4,51 %	3 260 000	3 260 000
SEB	2024-02-28	4,51 %	2 890 000	2 950 000
Summa			8 869 991	9 009 995
Varav kortfristig del			6 230 004	9 009 995

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 169 971 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	2 284	34 950
Förutbet hyror/avgifter	81 140	76 302
Summa	83 424	111 252

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

9 940 000

2022-12-31

9 940 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Strömstad

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

COMPLETED BY ALL:

26.06.2024 13:41

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 19.06.2024 11:41

DOCUMENT ID:

B1-9RDQe80

ENVELOPE ID:

SJbF0D7eI0-B1-9RDQe80

DOCUMENT NAME:

Brf Magistern 3, 769624-8967 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHN RAUSENSTIERNA rausenstierna@hotmail.com	Signed Authenticated	19.06.2024 11:46 19.06.2024 11:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/02/17) IP: 104.28.31.63
2. JOAKIM BOMAN joakim.boman@gmail.com	Signed Authenticated	26.06.2024 07:23 26.06.2024 07:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/01/26) IP: 90.224.107.106
3. LENA CANDELL lena.candell@hotmail.com	Signed Authenticated	26.06.2024 13:38 26.06.2024 13:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/11/11) IP: 90.224.67.78
4. MARTIN KARLSSON martin.karlsson@bakertilly.se	Signed Authenticated	26.06.2024 13:41 26.06.2024 13:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/04/10) IP: 78.69.79.160

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 2023.

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 2023 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 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 2023 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 trygghande 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

COMPLETED BY ALL:
26.06.2024 13:40

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 19.06.2024 11:41

DOCUMENT ID:
Bkv9APmxUR

ENVELOPE ID:
BJxqCvQxUC-Bkv9APmxUR

DOCUMENT NAME:
001 Revisionsberättelser ISA_Föreningar.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARTIN KARLSSON martin.karlsson@bakertilly.se	Signed Authenticated	26.06.2024 13:40 26.06.2024 13:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/04/10) IP: 78.69.79.160

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