



2018

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Magnus Stenbock i Helsingborg

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Magnus Stenbock i Helsingborg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-05-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-05-18 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-12 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Johan Olof Grönkvist	Ledamot
Inger Gunnel Susanne Johansson	Ledamot
Bengt Richard Mortenlind	Ledamot
Per Fredrik Persson	Ledamot
Sanna Linnea Jasmin Thurdin	Ledamot

Eva Ann Margret Bengtsson	Suppleant
Rune Inge Gustafsson	Suppleant
Rolf Bertil Johansson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Eva Ann Margret Bengtsson, Rune Inge Gustafsson, Bengt Richard Mortenlind och Per Fredrik Persson.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Thomas Anvelid	Ordinarie Extern	Ernst & Young
----------------	------------------	---------------

Valberedning

Caroline Holmgren
Anders Kamstad
Jeff Olsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Skolhuset 1	2014	Helsingborg
Matsalen 1	2014	Helsingborg

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2014 och består av 2 flerbostadshus.

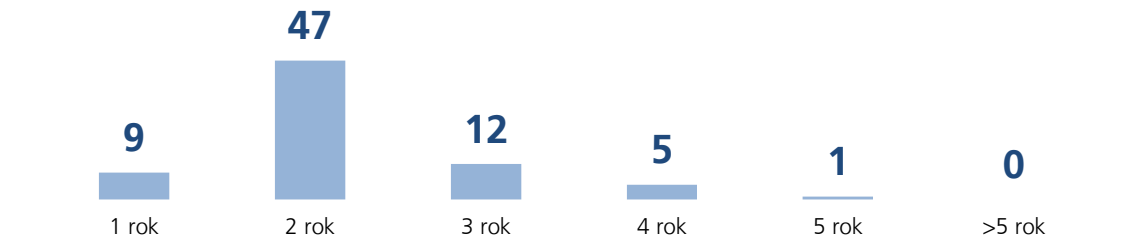
Fastigheternas värdeår är 2016.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 800 m², varav 5 205 m² utgör lägenhetsyta och 595 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 74 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Gästlägenhet

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Inneslutning av cykelförråd	2017

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk Förvaltning	Anderssons Fastighetsförvaltning AB
Ekonomisk Förvaltning	SBC

Övrig information

Föreningen har under 2018 anordnat aktiviteter för medlemmarna i syfte att skapa gemenskap och främja trivsel. Bland annat boulespel, vinprovning och en bokcirkel. Därutöver har föreningen anordnat vårfest, kräftskiva samt luciafirande under året.

Ett nyhetsbrev har kontinuerligt skickats ut digitalt för att informera och uppdatera alla medlemmar. Information har även sammanfattats och anslagits i trapphus och miljöhus flera gånger under året för att säkerställa att det nått ut till alla.

Alla medlemmar har fått personlig information och samtyckesblankett för påskrift avseende nya dataskyddsförordningen (GDPR).

Trädgårdsmöbler, bänkar och bord, har köpts in till den allmänna ytan på innergård gården.

Föreningens ekonomi

Föreningen kommer att justera debiteringen av el o vatten för medlemmarna fr.o.m. 2019-01-01. Elpriset justeras till 1,75 kr/kwh samt varmvattnet till 60 kr/kbm. Dessutom kommer en avgift för kallvattnet införas, 20 kr/kbm.

Föreningen kommer att upprätta en flerårsbudget under 2019 som ska sträcka sig fram till 2023.

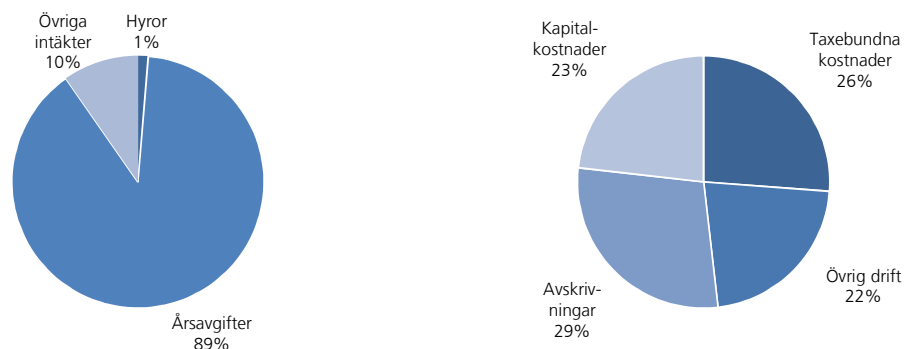
Enligt styrelsens beslut kommer årsavgifterna att höjas 2019-01-01 med 3 %.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2018-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 518 415	5 055 118
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 004 783	4 316 099
Finansiella intäkter	178	23
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 634 278
Medlemsinsatser	0	20 000
Ökning av kortfristiga skulder	33 609	0
	4 038 570	5 970 401
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 084 610	2 132 786
Finansiella kostnader	991 597	694 796
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	590 000
Ökning av kortfristiga fordringar	24 825	0
Minskning av långfristiga skulder	550 376	550 376
Minskning av kortfristiga skulder	0	5 539 145
	3 651 408	9 507 103
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 905 577	1 518 415
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	387 161	-3 536 703

*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 1 337 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. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens värdeår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2-åriga garantibesiktningen påbörjades i juni månad och fortsatte under hösten.

Delat av lediga källarförråd till flera mindre som hyrs ut som extra förråd till medlemmar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 74 st

Överlåtelse under året: 12 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 107

Tillkommande medlemmar: 15

Avgående medlemmar: 16

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 106

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	685	762
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 006	13 112
Elkostnad/m ² totalyta	60	58
Värmekostnad/m ² totalyta	103	93
Vattenkostnad/m ² totalyta	14	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	171	133
Soliditet (%)	64	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-293	267
Nettoomsättning (tkr)	4 003	4 300

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 205 m² bostäder och 595 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	122 370 000	0	0	122 370 000
Fond för yttre underhåll	312 300	156 150	0	156 150
S:a bundet eget kapital	122 682 300	156 150	0	122 526 150
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-45 235	-156 150	267 065	-156 150
Årets resultat	-292 721	-292 721	-267 065	267 065
S:a ansamlad förlust	-337 955	-448 871	0	110 915
S:a eget kapital	122 344 345	-292 721	0	122 637 065

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-292 721
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	110 915
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-156 150
summa balanserat resultat	-337 956

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-337 956
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 002 577	4 300 370
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 206	15 729
Summa rörelseintäkter		4 004 783	4 316 099
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 816 167	-1 915 249
Övriga externa kostnader	Not 5	-163 074	-130 082
Personalkostnader	Not 6	-105 369	-87 456
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 221 475	-1 221 475
Summa rörelsekostnader		-3 306 085	-3 354 261
RÖRELSERESULTAT		698 698	961 838
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		178	23
Räntekostnader och liknande resultatposter		-991 597	-694 796
Summa finansiella poster		-991 419	-694 773
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-292 721	267 065
ÅRETS RESULTAT		-292 721	267 065

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	188 664 050	189 885 525
Summa materiella anläggningstillgångar	188 664 050	189 885 525
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	188 664 050	189 885 525
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 525 438	1 113 478
Summa kortfristiga fordringar	1 525 438	1 113 478
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	436 300	436 273
Summa kassa och bank	436 300	436 273
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 961 738	1 549 751
SUMMA TILLGÅNGAR	190 625 788	191 435 276

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		122 370 000	122 370 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	312 300	156 150
Summa bundet eget kapital		122 682 300	122 526 150
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-45 235	-156 150
Årets resultat		-292 721	267 065
Summa fritt eget kapital		-337 955	110 915
SUMMA EGET KAPITAL		122 344 345	122 637 065
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	67 145 872	67 696 248
Summa långfristiga skulder		67 145 872	67 696 248
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	550 376	550 376
Leverantörsskulder		191 777	163 937
Övriga skulder		614	743
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	392 804	386 907
Summa kortfristiga skulder		1 135 571	1 101 963
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		190 625 788	191 435 276

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	3 565 068	3 966 250
Hyror parkering	35 750	27 000
Hyror förråd	16 150	0
Bredbandsintäkter	197 136	197 136
Kallvattenintäkter	9	0
Varmvattenintäkter	50 637	31 459
Elintäkter	94 908	57 638
Överlåtelse	0	3 336
Avgift andrahandsuthyrning	3 411	0
Gästlägenhet	39 550	17 550
Öresutjämning	-42	2
	4 002 577	4 300 370

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	2 206	15 729
	2 206	15 729

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	297 532	286 077
	Fastighetsskötsel beställning	31 750	10 173
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 475	28 960
	Snöröjning/sandning	18 588	14 902
	Städning entreprenad	0	450
	Hissbesiktning	5 095	24 868
	Gemensamma utrymmen	3 884	13 688
	Sophantering	5 224	0
	Gård	7 567	21 373
	Serviceavtal	18 720	0
	Förbrukningsmateriel	17 297	13 183
	Brandskydd	25 200	0
	Fordon	875	0
		436 207	413 674
	Reparationer		
	Entré/trapphus	4 740	0
	Lås	8 999	19 731
	VVS	708	12 463
	Elinstallationer	8 378	10 157
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 285
	Vattenskada	0	20 936
		22 825	65 572
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	95 000
		0	95 000
	Taxebundna kostnader		
	El	345 243	303 936
	Värme	595 117	485 036
	Vatten	80 818	159 340
	Sophämtning/renhållning	100 481	107 235
		1 121 659	1 055 547
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	29 260	44 698
	Bredband	206 216	240 757
		235 476	285 455
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 816 167	1 915 249

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	1 956	4 595
	Tele- och datakommunikation	2 690	4 431
	Inkassering avgift/hyra	850	850
	Övriga förluster	25 000	0
	Revisionsarvode extern revisor	10 000	0
	Föreningskostnader	13 569	8 459
	Styrelseomkostnader	442	275
	Fritids- och trivselkostnader	8 347	5 443
	Studieverksamhet	2 400	6 500
	Förvaltningsarvode	76 545	79 581
	Förvaltningsarvoden övriga	1 548	0
	Administration	7 441	5 564
	Korttidsinventarier	7 924	8 909
	Konsultarvode	4 363	5 475
		163 074	130 082

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	81 702	67 510
	Kostnadsersättningar	918	0
	Sociala kostnader	22 749	19 946
		105 369	87 456

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	1 221 475	1 221 475
		1 221 475	1 221 475

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	191 107 000	190 517 000
	Nyanskaffningar	0	590 000
	Utgående anskaffningsvärde	191 107 000	191 107 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 221 475	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 221 475	-1 221 475
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 442 950	-1 221 475
	Planenligt restvärde vid årets slut	188 664 050	189 885 525
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	44 530 000	44 530 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	80 600 000	80 600 000
	Taxeringsvärde mark	41 400 000	41 400 000
		122 000 000	122 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	122 000 000	122 000 000
		122 000 000	122 000 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	49	0
	Klientmedel hos SBC	1 469 277	1 082 142
	Fordringar	0	31 336
	Fordringar kreditfakturor	56 112	0
		1 525 438	1 113 478

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	156 150	0
	Reservering enligt stadgar	156 150	156 150
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	312 300	156 150

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
Swedbank 2858539147	2,050 %	22 601 496	22 785 248	2025-11-25
Swedbank 2858539204	0,910 %	22 601 496	22 785 248	2019-11-25
Swedbank 2858539220	1,400 %	22 493 256	22 676 128	2021-11-25
Summa skulder till kreditinstitut		67 696 248	68 246 624	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-550 376	-550 376	
		67 145 872	67 696 248	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 64 944 368 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	137 594 000	137 594 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Arvoden	53 910	47 910
Sociala avgifter	16 938	15 053
Ränta	10 954	8 264
Avgifter och hyror	311 002	315 680
	392 804	386 907

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

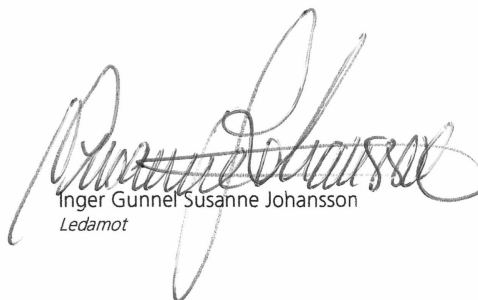
Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

HELSINGBORG den 10, 4 2019



Johan Olof Grönkvist
Ledamot



Inger Gunnel Susanne Johansson
Ledamot



Bengt Richard Mortenlind
Ledamot

Per Fredrik Persson
Ledamot



Sanna Linnea Jasmin Thurdin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25, 4 2019



Thomas Anvelid
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Magnus Stenbock i Helsingborg, 769628-1174

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Magnus Stenbock i Helsingborg för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

8

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Magnus Stenbock i Helsingborg för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

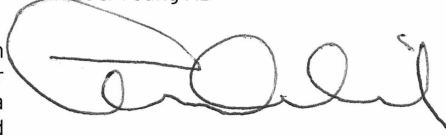
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 25/4 2019

Ernst & Young AB



Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 672 762	3 565 068	3 564 900
Hyror parkering	36 000	35 750	27 000
Hyror förråd	16 000	16 150	0
Bredbandsintäkter	201 000	197 136	197 000
Kallvattenintäkter	45 000	9	0
Varmvattenintäkter	64 000	50 637	256 000
Elintäkter	130 000	94 908	199 000
Överlåtelse	0	0	4 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	3 411	0
Gästlägenhet	40 000	39 550	20 000
Öresutjämning	0	-42	0
Övriga intäkter	0	2 206	0
	4 204 762	4 004 783	4 267 900
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-306 000	-297 532	-300 000
Fastighetsskötsel beställning	-26 000	-31 750	-10 000
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-4 475	0
Snöröjning/sandning	-26 000	-18 588	-15 000
Hissbesiktning	-6 000	-5 095	-24 000
Gemensamma utrymmen	-4 000	-3 884	0
Sopphantering	0	-5 224	0
Gård	-3 000	-7 567	0
Serviceavtal	-19 000	-18 720	0
Förbrukningsmateriel	-20 000	-17 297	-5 000
Brandskydd	-26 000	-25 200	0
Fordon	0	-875	0
	-436 000	-436 207	-354 000
Reparationer			
Entré/trapphus	-10 000	-4 740	0
Lås	-10 000	-8 999	-10 000
VVS	-5 000	-708	-10 000
Elinstallationer	-10 000	-8 378	-10 000
Skador/klotter/skadegörelse	-5 000	0	-10 000
	-40 000	-22 825	-40 000
Periodiskt underhåll			
Gemensamma utrymmen	-25 000	0	-25 000
	-25 000	0	-25 000
Taxebundna kostnader			
El	-377 000	-345 243	-300 000
Värme	-642 000	-595 117	-460 000
Vatten	-132 000	-80 818	-160 000
Sophämtning/renhållning	-110 000	-100 481	-110 000
	-1 261 000	-1 121 659	-1 030 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-30 000	-29 260	-27 000
Kabel-TV	0	0	-145 000
Bredband	-211 000	-206 216	0
	-241 000	-235 476	-172 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	-4 000	-1 956	-4 000
Tele- och datakommunikation	-3 000	-2 690	-60 000
Inkassering avgift/hyra	-1 000	-850	-2 000
Övriga förluster	0	-25 000	0
Revisionsarvode extern revisor	-10 000	-10 000	0
Föreningskostnader	-14 000	-13 569	-1 000
Styrelseomkostnader	-1 000	-442	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-10 000	-8 347	-5 000
Studieverksamhet	-3 000	-2 400	-2 000
Förvaltningsarvode	-78 000	-76 545	-80 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-1 548	0
Administration	-7 000	-7 441	-5 000
Korttidsinventarier	-5 000	-7 924	-5 000
Konsultarvode	-70 000	-4 363	-20 000
	-206 000	-163 074	-185 000

Personalkostnader

Styrelsearvode	-70 000	-74 702	-67 000
Övriga arvoden	-12 000	-1 000	0
Bilersättning skattefri	0	-918	0
Arbetsgivaravgifter	-26 000	-20 864	-21 000
	-108 000	-97 484	-88 000

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-1 221 475	-1 217 210	-1 221 478
	-1 221 475	-1 217 210	-1 221 478

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-3 538 475 -3 293 935 -3 115 478

RÖRELSERESULTAT

666 287 710 848 1 152 422

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	129	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	49	0
Låneräntor	-1 031 000	-991 597	-1 091 946
	-1 031 000	-991 419	-1 091 946

RESULTAT

-364 713 -280 571 60 476