

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 bostadsrättsföreningen. 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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Magnus Stenbock i Helsingborg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

För 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 har sitt säte i Helsingborg.

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

Styrelsen

Willy Roger Henri Luyckx	Ordförande
Hampus Nicodemus Bolin	Ledamot
Johan Grönkvist	Ledamot
Inger Gunnel Susanne Johansson	Ledamot
Sanna Linnea Jasmin Thurdin	Ledamot

Rolf Bertil Johansson	Suppleant
Bengt Richard Mortenlind	Suppleant
Dejan Dennis Pandurov	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Johan Grönkvist, Inger Gunnel Susanne Johansson, Rolf Bertil Johansson och Sanna Linnea Jasmin Thurdin.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Erik Mauritzson

Ordinarie Extern

Ernst & Young

Valberedning

Anders Kamstad

Sammankallande

Jeff Olsson

Marianne Sømmé

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
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

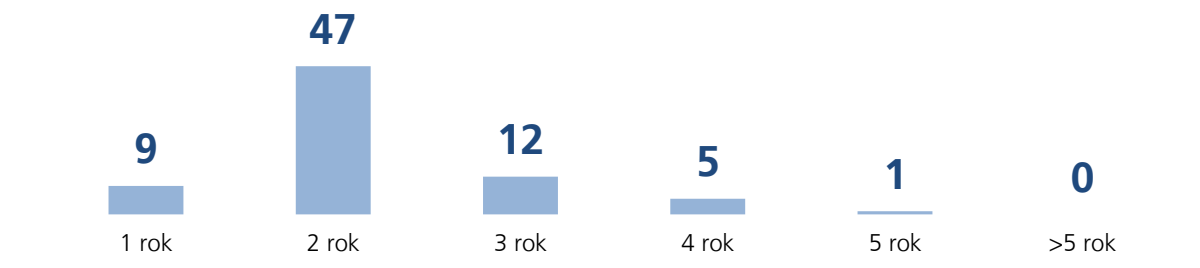
Fastigheterna bebyggdes 2014 och består av 2 flerbostadshus.

Fastigheternas värdeår är 2016.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 205 m², varav 5 205 m² utgör lägenhetsyta.**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 2019 anordnat aktiviteter för medlemmarna i syfte att skapa gemenskap och främja trivsel. Vinprovning och en bokcirkel är regelbundna aktiviteter som anordnats i vår föreningslokal. Därutöver har föreningen haft ett luciafirande på innergården under året.

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 den nått ut till alla.

En Facebookgrupp har skapats för alla medlemmar som vi kommer att nyttja för information och övriga inlägg som komplement till hemsidan.

Föreningens ekonomi

Styrelsen har beslutat att t.v. följa ursprunglig upprättad ekonomiskplan när det gäller amorteringar och avsättningar till underhållsfonden.

Parkeringsavgifterna höjdes med 50:-/plats from 2020-01-01.

Nytt lån skrevs på 10 år till fast ränta om 1,44% hos SBAB.

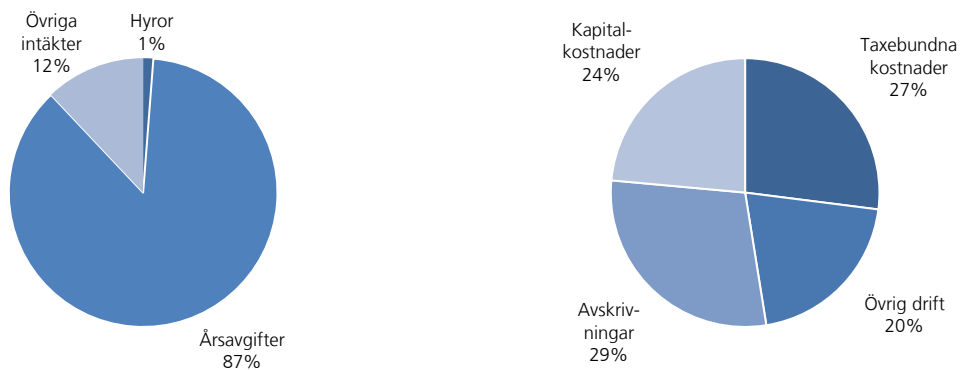
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2027.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 2,80 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 905 577	1 518 415
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 232 857	4 004 783
Finansiella intäkter	64	178
Minskning kortfristiga fordringar	54 607	0
Ökning av kortfristiga skulder	30 900	33 609
	4 318 428	4 038 570
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 027 759	2 084 610
Finansiella kostnader	991 760	991 597
Ökning av kortfristiga fordringar	0	24 825
Minskning av långfristiga skulder	504 438	550 376
	3 523 956	3 651 408
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 700 048	1 905 577
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	794 471	387 161

*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 1 377 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

Under året har arbete med att genomföra åtgärder enligt 2-års garantibesiktningar skett.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 74 st

Överlåtelse under året: 14 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 106

Tillkommande medlemmar: 20

Avgående medlemmar: 20

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 106

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	705	685	762
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 909	13 006	13 112
Elkostnad/m ² totalyta	67	66*	58
Värmekostnad/m ² totalyta	106	114*	93
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	16*	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	191	191*	133
Soliditet (%)	64	64	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-8	-293	267
Nettoomsättning (tkr)	4 227	4 003	4 300

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 205 m² bostäder. *Felaktigt beräknad med 595 m² lokaler under 2018.

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	643 300	331 000	0	312 300
S:a bundet eget kapital	123 013 300	331 000	0	122 682 300
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-668 955	-331 000	-292 721	-45 235
Årets resultat	-8 072	-8 072	292 721	-292 721
S:a ansamlad förlust	-677 028	-339 072	0	-337 955
S:a eget kapital	122 336 272	-8 072	0	122 344 345

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-8 072
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-337 956
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-331 000
summa balanserat resultat	-677 028

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-677 028
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	4 226 657	4 002 577
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 200	2 206
Summa rörelseintäkter		4 232 857	4 004 783

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 804 443	-1 816 167
Övriga externa kostnader	Not 5	-122 011	-163 074
Personalkostnader	Not 6	-101 304	-105 369
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 221 475	-1 221 475
Summa rörelsekostnader		-3 249 234	-3 306 085

RÖRELSERESULTAT

983 623 **698 698**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	64	178
Räntekostnader och liknande resultatposter	-991 760	-991 597
Summa finansiella poster	-991 696	-991 419

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-8 072 **-292 721**

ÅRETS RESULTAT

-8 072 **-292 721**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	187 442 575	188 664 050
Summa materiella anläggningstillgångar	187 442 575	188 664 050
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	187 442 575	188 664 050
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	290	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 267 322	1 525 438
Summa kortfristiga fordringar	2 267 612	1 525 438
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	433 990	436 300
Summa kassa och bank	433 990	436 300
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 701 602	1 961 738
SUMMA TILLGÅNGAR	190 144 177	190 625 788

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		122 370 000	122 370 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	643 300	312 300
Summa bundet eget kapital		123 013 300	122 682 300
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-668 955	-45 235
Årets resultat		-8 072	-292 721
Summa fritt eget kapital		-677 028	-337 955
SUMMA EGET KAPITAL		122 336 272	122 344 345
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	66 641 434	67 145 872
Summa långfristiga skulder		66 641 434	67 145 872
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	550 376	550 376
Leverantörsskulder		133 835	191 777
Övriga skulder		2 842	614
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	479 418	392 804
Summa kortfristiga skulder		1 166 471	1 135 571
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		190 144 177	190 625 788

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 672 012	3 565 068
Hyror parkering	36 000	35 750
Hyror förråd	15 450	16 150
Bredbandsintäkter	197 136	197 136
Kallvattenintäkter	31 851	9
Varmvattenintäkter	71 222	50 637
Elintäkter	162 506	94 908
Gemensamhetslokal	8 050	0
Avgift andrahandsuthyrning	6 200	3 411
Gästlägenhet	26 250	39 550
Öresutjämning	-20	-42
	4 226 657	4 002 577

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	2 078	0
Övriga intäkter	4 122	2 206
	6 200	2 206

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	305 138	297 532
	Fastighetsskötsel beställning	13 072	31 750
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 425	4 475
	Snöröjning/sandning	11 814	18 588
	Städning enligt beställning	2 700	0
	Hissbesiktning	7 466	5 095
	Gemensamma utrymmen	0	3 884
	Sophantering	4 777	5 224
	Gård	13 513	7 567
	Serviceavtal	8 220	18 720
	Förbrukningsmateriel	19 541	17 297
	Teleport/hissanläggning	10 500	0
	Brandskydd	1 463	25 200
	Fordon	463	875
		401 091	436 207
	Reparationer		
	Entré/trapphus	7 866	4 740
	Lås	5 507	8 999
	VVS	2 444	708
	Ventilation	913	0
	Elinstallationer	5 776	8 378
		22 504	22 825
	Taxebundna kostnader		
	El	347 419	345 243
	Värme	553 921	595 117
	Vatten	137 994	80 818
	Sophämtning/renhållning	103 112	100 481
		1 142 446	1 121 659
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	32 186	29 260
	Bredband	206 216	206 216
		238 402	235 476
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 804 443	1 816 167
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	5 788	1 956
	Tele- och datakommunikation	2 690	2 690
	Inkassering avgift/hyra	1 700	850
	Övriga förluster	0	25 000
	Revisionsarvode extern revisor	11 500	10 000
	Föreningskostnader	7 969	13 569
	Styrelseomkostnader	0	442
	Fritids- och trivselkostnader	1 613	8 347
	Studieverksamhet	0	2 400
	Förvaltningsarvode	78 974	76 545
	Förvaltningsarvoden övriga	0	1 548
	Administration	7 559	7 441
	Korttidsinventarier	0	7 924
	Konsultarvode	4 219	4 363
		122 011	163 074

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	76 250	81 702
	Kostnadsersättningar	0	918
	Sociala kostnader	25 054	22 749
		101 304	105 369
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	1 221 475	1 221 475
		1 221 475	1 221 475
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	191 107 000	191 107 000
	Utgående anskaffningsvärde	191 107 000	191 107 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 442 950	-1 221 475
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 221 475	-1 221 475
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 664 425	-2 442 950
	Planenligt restvärde vid årets slut	187 442 575	188 664 050
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	44 530 000	44 530 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	100 200 000	80 600 000
	Taxeringsvärde mark	59 000 000	41 400 000
		159 200 000	122 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	159 200 000	122 000 000
		159 200 000	122 000 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	1 264	49
	Klientmedel hos SBC	2 266 058	1 469 277
	Fordringar kreditfakturor	0	56 112
		2 267 322	1 525 438

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	312 300	156 150
	Reservering enligt stadgar	331 000	156 150
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	643 300	312 300

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	Swedbank 2858539147	22 417 744	22 601 496	2025-11-25
	Swedbank 2858539220	22 310 384	22 601 496	2021-11-25
	Swedbank 2858539204 Löst	0	22 493 256	2019-11-25
	SBAB 30505379 nytt lån	22 463 682	0	2029-12-06
	Summa skulder till kreditinstitut	67 191 810	67 696 248	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-550 376	-550 376	
		66 641 434	67 145 872	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 64 439 930 kr.

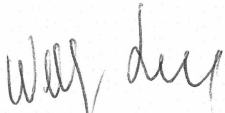
Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	137 594 000	137 594 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	47 910	53 910
	Sociala avgifter	17 000	16 938
	Ränta	38 781	10 954
	Avgifter och hyror	375 727	311 002
		479 418	392 804

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

HELSINGBORG den 17 / 3- 2020



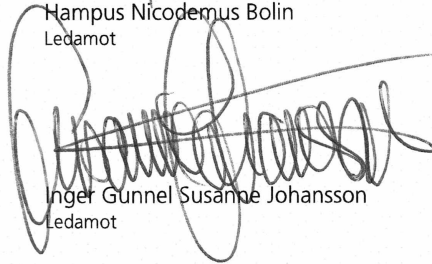
Willy Roger Henri Luyckx
Ordförande



Hampus Nicodemus Bolin
Ledamot



Johan Grönkvist
Ledamot



Inger Gunnel Susanne Johansson
Ledamot



Sanna Linnea Jasmin Thurdin
Ledamot

^{var}
~~Min~~ revisionsberättelse har lämnats den 17 / 3- 2020

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
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 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat 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, förfälskning, 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.

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 2019 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 trygghande 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.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar skall styrelsen upprätta och årligen följa upp underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet. Styrelsen har inte låtit upprätta någon underhållsplan vilket är i strid med stadgarna

Malmö den 17/3-2020

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 776 000	3 672 012	3 672 762
Hyror parkering	43 000	36 000	36 000
Hyror förråd	16 000	15 450	16 000
Bredbandsintäkter	197 000	197 136	201 000
Kallvattenintäkter	48 000	31 851	45 000
Varmvattenintäkter	78 000	71 222	64 000
Elintäkter	200 000	162 506	130 000
Gemensamhetslokal	6 000	8 050	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	6 200	0
Gästlägenhet	24 000	26 250	40 000
Öresutjämning	0	-20	0
Fakturerade kostnader	0	2 078	0
Övriga intäkter	0	4 122	0
	4 388 000	4 232 857	4 204 762
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-317 000	-305 138	-306 000
Fastighetsskötsel beställning	-30 000	-13 072	-26 000
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-2 425	0
Snöröjning/sandning	-24 000	-11 814	-26 000
Städning enligt beställning	0	-2 700	0
Hissbesiktning	-8 000	-7 466	-6 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-4 000
Sophantering	0	-4 777	0
Gård	0	-13 513	-3 000
Serviceavtal	-20 000	-8 220	-19 000
Förbrukningsmateriel	-20 000	-19 541	-20 000
Teleport/hissanläggning	-12 000	-10 500	0
Brandskydd	-15 000	-1 463	-26 000
Fordon	0	-463	0
	-446 000	-401 091	-436 000
Reparationer			
Entré/trapphus	-10 000	-7 866	-10 000
Lås	-10 000	-5 507	-10 000
VVS	-5 000	-2 444	-5 000
Ventilation	0	-913	0
Elinstallationer	-10 000	-5 776	-10 000
Skador/klotter/skadegörelse	-5 000	0	-5 000
	-40 000	-22 504	-40 000
Periodiskt underhåll			
Gemensamma utrymmen	-25 000	0	-25 000
	-25 000	0	-25 000
Taxebundna kostnader			
El	-390 000	-347 419	-377 000
Värme	-620 000	-553 921	-642 000
Vatten	-145 000	-137 994	-132 000
Sophämtning/renhållning	-110 000	-103 112	-110 000
	-1 265 000	-1 142 446	-1 261 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-33 000	-32 186	-30 000
Bredband	-207 000	-206 216	-211 000
	-240 000	-238 402	-241 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	-4 000	-5 788	-4 000
Tele- och datakommunikation	-3 000	-2 690	-3 000
Inkassering avgift/hyra	-3 000	-1 700	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-12 000	-11 500	-10 000
Föreningskostnader	-12 000	-7 969	-14 000
Styrelseomkostnader	-1 000	0	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	-1 613	-10 000
Studieverksamhet	-5 000	0	-3 000
Förvaltningsarvode	-85 000	-78 974	-78 000
Administration	-10 000	-7 559	-7 000
Korttidsinventarier	-5 000	0	-5 000
Konsultarvode	-70 000	-4 219	-70 000
	-215 000	-122 011	-206 000

Personalkostnader

Styrelsearvode	-71 000	-68 250	-70 000
Övriga arvoden	-12 000	-14 000	-12 000
Arbetsgivaravgifter	-27 000	-25 054	-26 000
	-110 000	-107 304	-108 000

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-1 222 000	-1 221 475	-1 221 475
	-1 222 000	-1 221 475	-1 221 475

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-3 563 000 -3 255 234 -3 538 475

RÖRELSERESULTAT

825 000 977 623 666 287

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	64	0
Låneräntor	-1 094 000	-990 564	-1 031 000
Övriga räntekostnader	0	-1 196	0
	-1 094 000	-991 696	-1 031 000

RESULTAT

-269 000 -14 072 -364 713

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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

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

WWW.SBC.SE