



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Magnus Stenbock i
Helsingborg



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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

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 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2069.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 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
Bengt Anders Kamstad	Sekreterare
Johan Olof Grönkvist	Kassör
Hampus Nicodemus Bolin	Ledamot
Elsa Marianne Sæmmé	Ledamot

Rolf Bertil Johansson	Suppleant
Jeff Fredrik Dan Olsson	Suppleant
Dejan Dennis Pandurov	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Hampus Nicodemus Bolin, Willy Roger Henri Luyckx, Jeff Fredrik Dan Olsson och Dejan Dennis Pandurov.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Erik Mauritzson

Ordinarie Extern

Ernst & Young

Valberedning

Evelina Johansson

Susanne Johansson

Sanna Thurdin

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-29.

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.

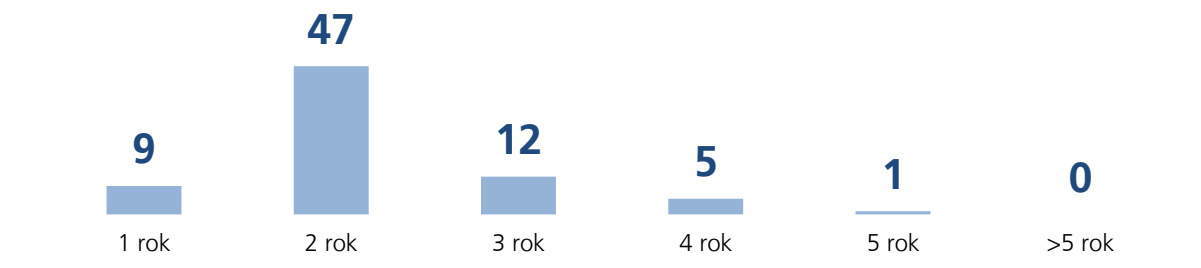
Fastigheternas värdeår är 2016.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 205 m², varav 5 205 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 74 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Gästlägenhet

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2069. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Brytskydd monterats på dörrar i matsalsbyggnaden	2020	
Entreportar slipats och omlackerats på skolhuset	2020	
Inneslutning av cykelförråd	2017	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Trädbeskärning	2021	
Omfogning/omputsning tegelfasad matsalen	2022	5% av bygganden
Omfogning tegelfasad skolhuset	2022	5% av byggnaden
Byte helt eller delvis av tegelpannor matsalen	2023	
Spolning avloppsstammar båda husen	2024	
Målningsförbättring takplåt skolhuset	2024	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk Förvaltning	Anderssons Fastighetsförvaltning AB
Ekonomisk Förvaltning	SBC

Övrig information

Föreningen har under året anordnat aktiviteter, i år dock i begränsad omfattning av förklarliga skäl, för medlemmarna i syfte att skapa gemenskap och främja trivsel. Vinprovning och bokcirkel är aktiviteter som anordnats i vår föreningslokal.

Nyhetsbrev har kontinuerligt skickats ut för att informera och uppdatera alla medlemmar, vi vill uppmana er som inte lämnat era mejladresser på vår hemsida, hemsidan.com/magnusstenbock, att göra detta för att ni inte ska missa viktig information. På hemsidan finner ni också all tänklig information om föreningen och vilka regler föreningen har samt ert ansvar som bostadsrättsinnehavare.

Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2021 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030.

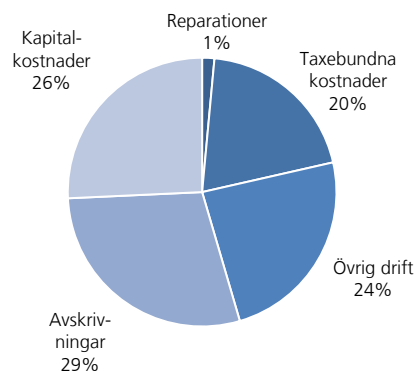
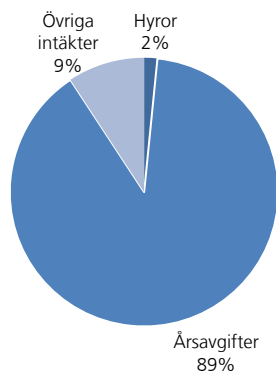
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 3,50 %.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 700 048	1 905 577
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 233 370	4 232 857
Finansiella intäkter	1 881	64
Minskning kortfristiga fordringar	0	54 607
Ökning av kortfristiga skulder	104 503	30 900
	4 339 754	4 318 428
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 948 677	2 027 759
Finansiella kostnader	1 091 037	991 760
Ökning av kortfristiga fordringar	42 783	0
Minskning av långfristiga skulder	616 624	504 438
	3 699 121	3 523 956
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 340 681	2 700 048
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	640 632	794 471

*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 1 429 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 vi, enligt beslut på årsstämman 2020, köpt in hjärtstartare och placerat den vid entrén på Hjalmar Forsbergs Gata 14. Vi har installerat brytskydd på 4 dörrar på matsalsbyggnaden. Skolhusets ytterdörrar har slipats och omlackerats. En underhållsplan har köpts in och detta ger oss ett bra planeringsverktyg för framtida behov av åtgärder och dess kostnader.

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

Då föreningen använder sig av IMD för el och vatten innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då båda intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då moms rättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 74 st

Överlåtelse under året: 13 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 106

Tillkommande medlemmar: 17

Avgående medlemmar: 23

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 100

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	725	705	685	762
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 791	12 909	13 006	13 112
Elkostnad/m ² totalyta	29	67	66*	58
Värmekostnad/m ² totalyta	91	106	114*	93
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	27	16*	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	210	191	191*	133
Soliditet (%)	65	64	64	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-26	-8	-293	267
Nettoomsättning (tkr)	4 230	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	2 171 300	1 528 000	0	643 300
S:a bundet eget kapital	124 541 300	1 528 000	0	123 013 300
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 205 028	-1 528 000	-8 072	-668 955
Årets resultat	-25 938	-25 938	8 072	-8 072
S:a ansamlad förlust	-2 230 966	-1 553 938	0	-677 028
S:a eget kapital	122 310 334	-25 938	0	122 336 272

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-25 938
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-677 028
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 528 000
summa balanserat resultat	-2 230 966

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

21 200
-2 209 766

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	4 230 163	4 226 657
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 207	6 200
Summa rörelseintäkter		4 233 370	4 232 857

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 614 898	-1 804 443
Övriga externa kostnader	Not 5	-251 641	-122 011
Personalkostnader	Not 6	-82 138	-101 304
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 221 474	-1 221 475
Summa rörelsekostnader		-3 170 152	-3 249 234

RÖRELSERESULTAT

1 063 218 **983 623**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 881	64
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 091 037	-991 760
Summa finansiella poster		-1 089 156	-991 696

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-25 938 **-8 072**

ÅRETS RESULTAT

-25 938 **-8 072**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,12	186 221 101	187 442 575
Summa materiella anläggningstillgångar	186 221 101	187 442 575
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	186 221 101	187 442 575
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	163	290
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 051 285	2 267 322
Summa kortfristiga fordringar	2 051 448	2 267 612
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 333 570	433 990
Summa kassa och bank	1 333 570	433 990
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 385 018	2 701 602
SUMMA TILLGÅNGAR	189 606 118	190 144 177

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		122 370 000	122 370 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	2 171 300	643 300
Summa bundet eget kapital		124 541 300	123 013 300
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 205 028	-668 955
Årets resultat		-25 938	-8 072
Summa fritt eget kapital		-2 230 966	-677 028
SUMMA EGET KAPITAL		122 310 334	122 336 272
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	43 897 298	66 641 434
Summa långfristiga skulder		43 897 298	66 641 434
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	22 677 888	550 376
Leverantörsskulder		202 716	133 835
Övriga skulder		1 000	2 842
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	516 882	479 418
Summa kortfristiga skulder		23 398 486	1 166 471
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		189 606 118	190 144 177

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 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	120	120

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	3 774 837	3 672 012
Hyror parkering	43 200	36 000
Hyror förråd	23 750	15 450
Bredbandsintäkter	197 136	197 136
Kallvattenintäkter*	35 132	31 851
Varmvattenintäkter*	37 006	71 222
Elintäkter*	0	162 506
Elintäkter moms	89 630	0
Gemensamhetslokal	2 800	8 050
Avgift andrahandsuthyrning	8 816	6 200
Gästlägenhet	17 850	26 250
Öresutjämning	5	-20
	4 230 163	4 226 657

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	0	2 078
Övriga intäkter	3 207	4 122
	3 207	6 200

*Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	319 815	305 138
	Fastighetsskötsel beställning	24 823	13 072
	Fastighetsskötsel gård beställning	956	2 425
	Snöröjning/sandning	0	11 814
	Städning enligt beställning	0	2 700
	Hissbesiktning	9 588	7 466
	Gemensamma utrymmen	4 364	0
	Sophantering	0	4 777
	Gård	17 580	13 513
	Serviceavtal	11 339	8 220
	Förbrukningsmateriel	29 169	19 541
	Teleport/hissanläggning	10 500	10 500
	Brandskydd	17 335	1 463
	Fordon	463	463
		445 931	401 091
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	3 225	0
	Gemensamma utrymmen	3 513	0
	Entré/trapphus	7 932	7 866
	Lås	36 197	5 507
	VVS	3 096	2 444
	Ventilation	6 125	913
	Elinstallationer	619	5 776
		60 706	22 504
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	21 200	0
		21 200	0
	Taxebundna kostnader		
	El*	149 098	347 419
	Värme*	475 532	553 921
	Vatten*	115 231	137 994
	Sophämtning/renhållning	106 152	103 112
		846 013	1 142 446
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	35 405	32 186
	Bredband	205 643	206 216
		241 048	238 402
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 614 898	1 804 443

*Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	4 288	5 788
	Tele- och datakommunikation	2 690	2 690
	Inkassering avgift/hyra	1 800	1 700
	Hysesförluster	60	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 250	11 500
	Föreningskostnader	2 681	7 969
	Styrelseomkostnader	840	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 613
	Förvaltningsarvode	80 208	78 974
	Förvaltningsarvoden övriga	6 000	0
	Administration	9 822	7 559
	Korttidsinventarier	53 408	0
	Konsultarvode	66 834	4 219
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 760	0
		251 641	122 011

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internervisor	70 950	76 250
	Sociala kostnader	11 188	25 054
		82 138	101 304

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	1 221 474	1 221 475
		1 221 474	1 221 475

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	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	-3 664 425	-2 442 950
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 221 474	-1 221 475
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 885 899	-3 664 425
	Planenligt restvärde vid årets slut	186 221 101	187 442 575
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	44 530 000	44 530 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	100 200 000	100 200 000
	Taxeringsvärde mark	59 000 000	59 000 000
		159 200 000	159 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	159 200 000	159 200 000
		159 200 000	159 200 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	67	1 264
	Klientmedel hos SBC	2 007 111	2 266 058
	Fordringar kreditfakturor	44 107	0
		2 051 285	2 267 322
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	643 300	312 300
	Reservering enligt stadgar	1 528 000	331 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	2 171 300	643 300

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank 2858539147	2,050 %	22 233 992	22 417 744	2025-11-25
Swedbank 2858539220	1,400 %	22 127 512	22 310 384	2021-11-25
SBAB 30505379	1,440 %	22 213 682	22 463 682	2029-12-06
Summa skulder till kreditinstitut		66 575 186	67 191 810	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-22 677 888	-550 376	
		43 897 298	66 641 434	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 63 823 306 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	137 594 000	137 594 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	49 560	47 910
Sociala avgifter	10 316	17 000
Ränta	59 692	38 781
Avgifter och hyror	397 314	375 727
	516 882	479 418

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2021 kommer vi att utföra 5-års besiktning av fastigheten och göra en obligatorisk ventilationskontroll.

Styrelsens underskrifter

HELSINGBORG den 23/3 2021



Willy Roger Henri Luyckx
Ordförande



Bengt Anders Kamstad
Sekreterare



Johan Olof Grönkvist
Kassör



Hampus Nicodemus Bolin
Ledamot



Elsa Marianne Sämme
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27/3- 2021
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 2020.

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 2020 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. Risker 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.

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 2020 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 revisionssed 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 trygghetssätt.

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 27/1 - 2021

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



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