



# 2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Magistern



# 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](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Magistern

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 2021 och 2025.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1970-09-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1971-05-11 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-11 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Härnösand.

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

##### Styrelsen

|                            |            |            |
|----------------------------|------------|------------|
| Lars Jerry Anshelm Höglund | Ordförande | Omval 2 år |
| Jan Ingemar Alenius        | Ledamot    | 1 år kvar  |
| Ingrid Birgitta Hallin     | Ledamot    | Omval 2 år |
| Roger Mauritz Karlström    | Ledamot    | Omval 2 år |
| Sven Arne Ove Strömberg    | Ledamot    | 1 år kvar  |
| Anna Ulrika Svedberg       | Suppleant  | Omval 1 år |

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

Jan Ingemar Alenius, Ingrid Birgitta Hallin, Lars Jerry Anshelm Höglund, Roger Mauritz Karlström, Sven Arne Ove Strömberg och Anna Ulrika Svedberg.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

|                        |                  |                                                               |
|------------------------|------------------|---------------------------------------------------------------|
| Ernst & Young, byråval | Ordinarie Extern | Ernst & Young Sverige AB,<br>Köpmangatan 19, 852 32 Sundsvall |
|------------------------|------------------|---------------------------------------------------------------|

### Valberedning

Gun Modig  
Carin Karlström

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-26.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| MAGISTERN 22         | 1970    | Härnösand |

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1971 och består av 2 flerbostadshus.

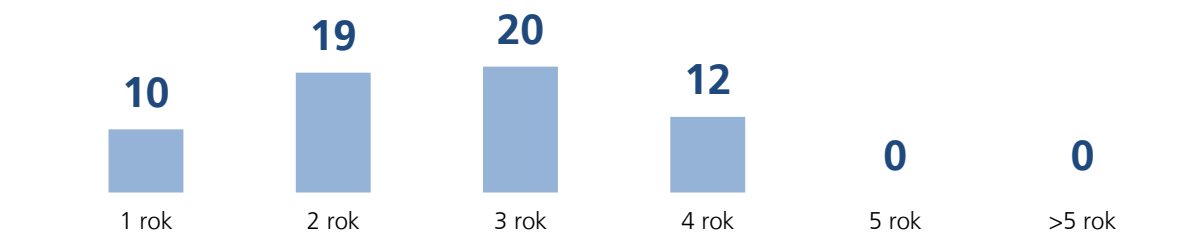
Värdeåret är 1971.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 729 m<sup>2</sup>, varav 4 209 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 520 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 61 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta               | Löptid       |
|------------------------|-------------------|--------------|
| Nitti Frisörsalong     | 50 m <sup>2</sup> | tills vidare |

| Gemensamhetsutrymmen | Kommentar                                                                                              |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gemensamhetslokal    | Under 2010 byggdes cykellokalen i 12:an om till en kombinerad samlings-/mötes- och övernattningslokal. |

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2025. Underhållsplanen uppdaterades 2020-12-03.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll                                                 | År          | Kommentar                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Byte fönster, balkongdörrar och helglasade Franska balkongdörrar | 2019        | Klart såtillvida kvarstår slutmålning balkongfasader. Utförs i maj/juni 2020. Medel innehållna för detta jobb 60 000 kr exkl. moms. |
| VVX-central bytt                                                 | 2019        |                                                                                                                                     |
| Återvinningsanläggningen är byggd                                | 2016        | Klar och invigd den 16 juni 2016                                                                                                    |
| Målning av garage                                                | 2014        | Klar, godkänd!<br>slutbesiktningsdatum 2014-08-17.<br>Entreprenör: Öbacka Måleri AB, Härnösand                                      |
| Relining stamavlopp och lägenhetsavlopp                          | 2014 - 2015 | Klart sommaren 2015. Entreprenör: Proline Nord AB, Gävle. Slutbesiktad 2015-10-26, klar.                                            |
| Lägenhetsdörrar                                                  | 2012        | Utbyte av 61 st lägenhetsdörrar enligt underhållsplan                                                                               |
| OVK                                                              | 2012 - 2019 | Klar, godkänd 2013-07-02                                                                                                            |
| Energideklaration                                                | 2008        | Protokoll daterat 2008-06-09                                                                                                        |
| Isolering innertak                                               | 2006 - 2007 | Byggande av gångbryggor samt vindisolering i båda fastigheterna                                                                     |
| Omläggning av tak                                                | 2004 - 2005 | Rep av garagetak, asfaltering mm                                                                                                    |
| Planerat underhåll                                               | År          | Kommentar                                                                                                                           |
| Eventuell målning av källarkorridorer och dörrar                 | 2023        | Ej beslutat                                                                                                                         |

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal                        | Leverantör                                                                                                                               |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bredband (lokal leverantör)  | Ymex, Härnösand                                                                                                                          |
| Fastighetsservice            | Kåjaw Fastighetsservice AB - 2018-01-01 -- 2021-12-31 med möjlighet till option i ytterligare två år dock längst till och med 2023-12-31 |
| Ekonomisk förvaltning        | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB, Sundsvall                                                                                           |
| Lägenhetsförteckning         | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB, Sundsvall                                                                                           |
| TV-utbud, bredband, telefoni | ComHem AB                                                                                                                                |
| Revisor                      | Ernst & Young Sverige AB, Köpmangatan 19, 852 32 Sundsvall                                                                               |
| Elleverans                   | Skellefteå Kraft AB, Skellefteå                                                                                                          |

### Övrig information

Framgår i övrigt i Förvaltningsberättelsen.

## Föreningens ekonomi

Ekonomi handläggs av SBC, Sundsvall

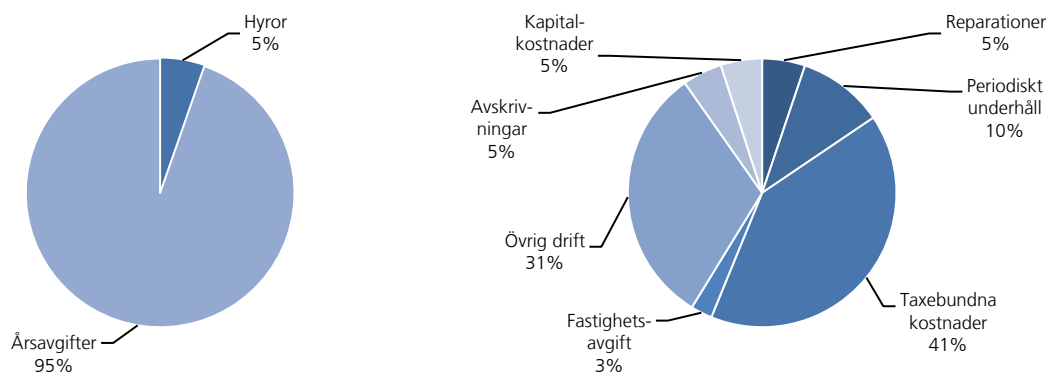
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-04-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-07-01 med 1 %.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                 | 2020             | 2019              |
|------------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>    | <b>589 045</b>   | <b>1 797 576</b>  |
| <b>INBETALNINGAR</b>                     |                  |                   |
| Rörelseintäkter                          | 2 669 870        | 2 634 217         |
| Finansiella intäkter                     | 0                | 65                |
| Minskning kortfristiga fordringar        | 0                | 9 489             |
| Ökning av långfristiga skulder           | 0                | 3 322 290         |
| Ökning av kortfristiga skulder           | 0                | 155 986           |
|                                          | <b>2 669 870</b> | <b>6 122 047</b>  |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                     |                  |                   |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar      | 2 148 311        | 7 236 034         |
| Finansiella kostnader                    | 117 747          | 94 544            |
| Ökning av kortfristiga fordringar        | 508              | 0                 |
| Minskning av långfristiga skulder        | 203 960          | 0                 |
| Minskning av kortfristiga skulder        | 189 116          | 0                 |
|                                          | <b>2 659 642</b> | <b>7 330 578</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>     | <b>599 274</b>   | <b>589 045</b>    |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b> | <b>10 229</b>    | <b>-1 208 531</b> |

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 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.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Slutförande av fönsterentreprenad 2019. Slutmålning balkongfasader.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 61 st

Överlåtelse under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 77

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 77

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2020  | 2019   | 2018  | 2017  |
|------------------------------------------|-------|--------|-------|-------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 597   | 590    | 573   | 557   |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 328   | 327    | 327   | 289   |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 1 767 | 1 815  | 1 026 | 1 062 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 41    | 55     | 57    | 48    |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 101   | 110    | 109   | 114   |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 39    | 39     | 38    | 37    |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 25    | 20     | 18    | 26    |
| Soliditet (%)                            | 0     | 0      | 15    | 13    |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | 292   | -4 808 | 152   | 462   |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 2 670 | 2 634  | 2 562 | 2 492 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 209 m<sup>2</sup> bostäder och 520 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |                                                                        |                            |
| Inbetalda insatser             | 675 000                    | 0                        | 0                                                                      | 675 000                    |
| Fond för yttre underhåll       | 100 000                    | 100 000                  | -178 991                                                               | 178 991                    |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>775 000</b>             | <b>100 000</b>           | <b>-178 991</b>                                                        | <b>853 991</b>             |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |                                                                        |                            |
| Balanserat resultat            | -4 684 777                 | -100 000                 | -4 628 800                                                             | 44 023                     |
| Årets resultat                 | 292 317                    | 292 317                  | 4 807 791                                                              | -4 807 791                 |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-4 392 460</b>          | <b>192 317</b>           | <b>178 991</b>                                                         | <b>-4 763 768</b>          |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>-3 617 460</b>          | <b>292 317</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-3 909 777</b>          |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| årets resultat                                                     | 292 317           |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -4 584 777        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | <u>-100 000</u>   |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-4 392 460</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| av fond för yttre underhåll ianspråktas | <u>100 000</u>    |
| <b>att i ny räkning överförs</b>        | <b>-4 292 460</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                          |       | 2020              | 2019              |
|--------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                  | Not 2 | 2 670 010         | 2 634 023         |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | -140              | 194               |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>2 669 870</b>  | <b>2 634 217</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                   | Not 4 | -1 787 420        | -6 770 521        |
| Övriga externa kostnader                         | Not 5 | -127 729          | -185 774          |
| Personalkostnader                                | Not 6 | -233 162          | -279 739          |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  | Not 7 | -111 495          | -111 495          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-2 259 806</b> | <b>-7 347 529</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |       | <b>410 064</b>    | <b>-4 713 312</b> |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 0                 | 65                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -117 747          | -94 544           |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-117 747</b>   | <b>-94 479</b>    |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>292 317</b>    | <b>-4 807 791</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>292 317</b>    | <b>-4 807 791</b> |

## Balansräkning

| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |          | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|------------------------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |          |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |          |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 8,15 | 3 799 131         | 3 910 626         |
| Maskiner                                       | Not 9    | 0                 | 0                 |
| Inventarier                                    | Not 10   | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |          | <b>3 799 131</b>  | <b>3 910 626</b>  |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |          |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 11   | 3 500             | 3 500             |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |          | <b>3 500</b>      | <b>3 500</b>      |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             |          | <b>3 802 631</b>  | <b>3 914 126</b>  |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |          |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |          |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                   |          | 30                | 0                 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel         | Not 12   | 612 223           | 599 697           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |          | <b>612 253</b>    | <b>599 697</b>    |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                          |          |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |          | 181               | 2 000             |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |          | <b>181</b>        | <b>2 000</b>      |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             |          | <b>612 434</b>    | <b>601 697</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |          | <b>4 415 065</b>  | <b>4 515 823</b>  |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                       |           | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|------------------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                |           | 675 000           | 675 000           |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 13    | 100 000           | 178 991           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>775 000</b>    | <b>853 991</b>    |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                   |                   |
| Balanserat resultat                            |           | -4 684 777        | 44 023            |
| Årets resultat                                 |           | 292 317           | -4 807 791        |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>-4 392 460</b> | <b>-4 763 768</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>-3 617 460</b> | <b>-3 909 777</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 14,15 | 3 368 750         | 7 435 209         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>3 368 750</b>  | <b>7 435 209</b>  |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 14,15 | 4 066 459         | 203 960           |
| Leverantörsskulder                             |           | 10 120            | 202 538           |
| Skatteskulder                                  |           | 3 291             | 3 243             |
| Övriga skulder                                 |           | 349 877           | 348 246           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 16    | 234 027           | 232 404           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>4 663 774</b>  | <b>990 391</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>4 415 065</b>  | <b>4 515 823</b>  |

## 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               | 67 år | 67 år |
| Fastighetsförbättringar | 20 år | 20 år |
| Soprum/Sophus           | 20 år | 20 år |

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                            | 2020             | 2019             |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                | 2 554 374        | 2 523 161        |
| Avsättning inre fond       | -39 999          | -39 999          |
| Hyror lokaler              | 37 748           | 37 560           |
| Hyror garage moms          | 2 592            | 2 592            |
| Hyror parkering            | 30 540           | 31 700           |
| Hyror garage               | 68 150           | 70 145           |
| Hyror förråd               | 2 760            | 2 670            |
| Elintäkter                 | 3 120            | 3 120            |
| Avgift andrahandsuthyrning | 10 633           | 3 000            |
| Öresutjämning              | 93               | 74               |
|                            | <b>2 670 010</b> | <b>2 634 023</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                 | 2020        | 2019       |
|-----------------|-------------|------------|
| Övriga intäkter | -140        | 194        |
|                 | <b>-140</b> | <b>194</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2020</b>      | <b>2019</b>      |
|--------------|----------------------------------------|------------------|------------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                  |                  |
|              | Fastighetsskötsel entreprenad          | 145 332          | 145 332          |
|              | Fastighetsskötsel beställning          | 4 637            | 0                |
|              | Fastighetsskötsel gård entreprenad     | 0                | 3 000            |
|              | Fastighetsskötsel gård beställning     | 4 094            | 6 076            |
|              | Snöröjning/sandning                    | 16 543           | 45 296           |
|              | Hissbesiktning                         | 0                | 1 863            |
|              | Myndighetstillsyn                      | 0                | 965              |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 17 094           | 11 938           |
|              | Sophantering                           | 14 656           | 14 656           |
|              | Gård                                   | 8 268            | 892              |
|              | Serviceavtal                           | 6 729            | 8 972            |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 10 817           | 9 153            |
|              | Störningsjour och larm                 | 1 900            | 0                |
|              |                                        | <b>230 070</b>   | <b>248 143</b>   |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                  |                  |
|              | Lokaler                                | 0                | 3 510            |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 11 286           | 0                |
|              | Tvättstuga                             | 11 991           | 6 169            |
|              | Entré/trapphus                         | 7 306            | 0                |
|              | Lås                                    | 3 838            | 20 379           |
|              | VVS                                    | 4 713            | 7 677            |
|              | Värmeanläggning/undercentral           | 0                | 126 974          |
|              | Elinstallationer                       | 7 382            | 8 111            |
|              | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon           | 538              | 2 076            |
|              | Tak                                    | 8 409            | 0                |
|              | Fasad                                  | 0                | 24 550           |
|              | Balkonger/altaner                      | 0                | 1 000            |
|              | Mark/gård/utemiljö                     | 28 678           | 118 201          |
|              | Garage/parkering                       | 3 125            | 4 377            |
|              | Skador/klotter/skadegörelse            | 14 656           | 139 643          |
|              | Vattenskada                            | 23 263           | 0                |
|              |                                        | <b>125 185</b>   | <b>462 667</b>   |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                  |                  |
|              | Entré/trapphus                         | 0                | 17 613           |
|              | Värmeanläggning                        | 0                | 173 750          |
|              | Fasad                                  | 21 997           | 0                |
|              | Fönster                                | 0                | 4 607 377        |
|              | Balkonger/altaner                      | 192 156          | 0                |
|              | Mark/gård/utemiljö                     | 31 885           | 0                |
|              |                                        | <b>246 038</b>   | <b>4 798 739</b> |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                  |
|              | El                                     | 195 458          | 260 681          |
|              | Värme                                  | 479 325          | 521 354          |
|              | Vatten                                 | 186 386          | 185 238          |
|              | Sophämtning/renhållning                | 102 111          | 86 496           |
|              | Grovsopor                              | 2 700            | 0                |
|              |                                        | <b>965 980</b>   | <b>1 053 769</b> |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                  |
|              | Försäkring                             | 64 177           | 54 546           |
|              | Kabel-TV                               | 89 645           | 83 232           |
|              | Bredband                               | 3 752            | 6 852            |
|              |                                        | <b>157 574</b>   | <b>144 630</b>   |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>62 573</b>    | <b>62 573</b>    |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>1 787 420</b> | <b>6 770 521</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b> | <b>2020</b>    | <b>2019</b>    |
|--------------|---------------------------------|----------------|----------------|
|              | Kreditupplysning                | 0              | 249            |
|              | Tele- och datakommunikation     | 4 113          | 2 763          |
|              | Inkassering avgift/hyra         | 450            | 425            |
|              | Revisionsarvode extern revisor  | 11 250         | 11 000         |
|              | Föreningskostnader              | 8 512          | 7 446          |
|              | Styrelseomkostnader             | 0              | 302            |
|              | Fritids- och trivselkostnader   | 449            | 3 550          |
|              | Förvaltningsarvode              | 89 168         | 87 814         |
|              | Administration                  | 4 071          | 52 190         |
|              | Konsultarvode                   | 3 386          | 13 825         |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För  | 6 330          | 6 210          |
|              |                                 | <b>127 729</b> | <b>185 774</b> |

| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                 | <b>2020</b>    | <b>2019</b>    |
|--------------|------------------------------------------|----------------|----------------|
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>   |                |                |
|              | Föreningen har inte haft någon anställd. |                |                |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b>  |                |                |
|              | Styrelse och internrevisor               | 87 750         | 94 500         |
|              | Löner                                    | 113 473        | 145 500        |
|              | Kostnadsersättningar                     | 4 800          | 6 800          |
|              | Sociala kostnader                        | 27 139         | 32 939         |
|              |                                          | <b>233 162</b> | <b>279 739</b> |

| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b> | <b>2020</b>    | <b>2019</b>    |
|--------------|----------------------|----------------|----------------|
|              | Byggnad              | 85 500         | 85 500         |
|              | Förbättringar        | 25 995         | 25 995         |
|              |                      | <b>111 495</b> | <b>111 495</b> |

| <b>Not 8</b>  | <b>BYGGNADER OCH MARK</b>                      | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>         |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | 6 744 116         | 6 744 116         |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>6 744 116</b>  | <b>6 744 116</b>  |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | -2 833 490        | -2 721 996        |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                | -111 495          | -111 495          |
|               | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>        | <b>-2 944 985</b> | <b>-2 833 490</b> |
|               | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>     | <b>3 799 131</b>  | <b>3 910 626</b>  |
|               | <b>Taxeringsvärde</b>                          |                   |                   |
|               | Taxeringsvärde byggnad                         | 15 696 000        | 15 696 000        |
|               | Taxeringsvärde mark                            | 4 471 000         | 4 471 000         |
|               |                                                | <b>20 167 000</b> | <b>20 167 000</b> |
|               | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>            |                   |                   |
|               | Bostäder                                       | 19 871 000        | 19 871 000        |
|               | Lokaler                                        | 296 000           | 296 000           |
|               |                                                | <b>20 167 000</b> | <b>20 167 000</b> |
| <b>Not 9</b>  | <b>MASKINER</b>                                | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>         |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | 81 809            | 81 809            |
|               | Nyanskaffningar                                | 0                 | 0                 |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>81 809</b>     | <b>81 809</b>     |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | -81 809           | -81 809           |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                | 0                 | 0                 |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b> | <b>-81 809</b>    | <b>-81 809</b>    |
|               | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Not 10</b> | <b>INVENTARIER</b>                             | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>         |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | 72 591            | 72 591            |
|               | Nyanskaffningar                                | 0                 | 0                 |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>72 591</b>     | <b>72 591</b>     |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | -72 591           | -72 591           |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                | 0                 | 0                 |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b> | <b>-72 591</b>    | <b>-72 591</b>    |
|               | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |

| <b>Not 11</b> | <b>ANDRA LÅNGFRISTIGA<br/>VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------|---------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Insats Bostadsrätterna Sverige                    | 3 500             | 3 500             |
|               |                                                   | <b>3 500</b>      | <b>3 500</b>      |

| <b>Not 12</b> | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------|--------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Skattekonto              | 13 130            | 12 652            |
|               | Klientmedel hos SBC      | 599 093           | 587 045           |
|               |                          | <b>612 223</b>    | <b>599 697</b>    |

| <b>Not 13</b> | <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>     | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Vid årets början                    | 178 991           | 281 319           |
|               | Reservering enligt stadgar          | 100 000           | 100 000           |
|               | Reservering enligt stämmobeslut     | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stadgar      | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -178 991          | -202 328          |
|               | <b>Vid årets slut</b>               | <b>100 000</b>    | <b>178 991</b>    |

| <b>Not 14</b> | <b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>             | <b>Räntesats<br/>2020-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2020-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2019-12-31</b> | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> |
|---------------|------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
|               | Nordea                                         | 1,470 %                         | 1 263 750                    | 1 308 750                    | 2021-11-04                       |
|               | Handelsbanken                                  | 1,610 %                         | 3 421 250                    | 3 473 750                    | 2024-05-27                       |
|               | Handelsbanken                                  | 1,450 %                         | 1 926 575                    | 2 001 151                    | 2021-06-01                       |
|               | Handelsbanken                                  | 1,450 %                         | 823 634                      | 855 518                      | 2021-06-01                       |
|               | <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                                 | <b>7 435 209</b>             | <b>7 639 169</b>             |                                  |
|               | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                                 | -4 066 459                   | -203 960                     |                                  |
|               |                                                |                                 | <b>3 368 750</b>             | <b>7 435 209</b>             |                                  |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 415 409 kr.

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

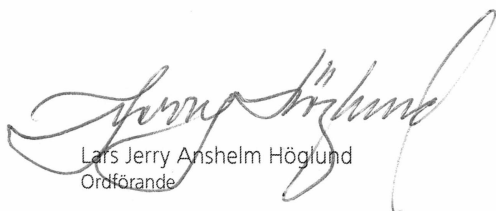
|               |                                              |                   |                   |
|---------------|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 15</b> | STÄLLDA SÄKERHETER                           | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|               | Fastighetsinteckningar                       | 5 794 800         | 5 794 800         |
| <b>Not 16</b> | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|               | Sociala avgifter                             | 1 232             | 1 339             |
|               | Ränta                                        | 2 993             | 3 163             |
|               | Avgifter och hyror                           | 217 733           | 214 785           |
|               | Semesterlöner                                | 12 069            | 13 117            |
|               |                                              | <b>234 027</b>    | <b>232 404</b>    |
| <b>Not 17</b> | VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT        |                   |                   |
|               | Inget ännu!                                  |                   |                   |

---

## Styrelsens underskrifter

---

HÄRNÖSAND den 4/3 2021



Lars Jerry Anshelm Höglund  
Ordförande



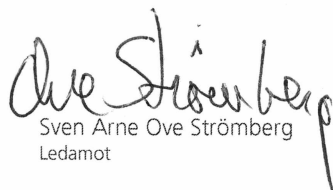
Jan Ingemar Alenius  
Ledamot



Ingrid Birgitta Hallin  
Ledamot

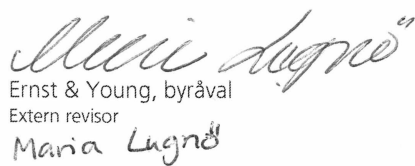


Roger Mauritz Karlström  
Ledamot



Sven Arne Ove Strömberg  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22/3 2021



Ernst & Young, byråval  
Extern revisor  
Maria Lagnö

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Magistern, org.nr 788000-1875

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Magistern för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 Magistern för år 2020 (räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31) samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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, 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.

Sundsvall den 22 mars 2021

Ernst & Young AB



Maria Lugnö  
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](http://www.sbc.se)