

Revisionsberättelse

Till årsmötet i BRF Magnus 3 org nr 714000-0956

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för *BRF Magnus 3*

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för BRF Magnus 3 för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

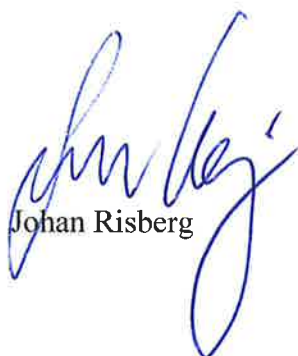
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker
att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Nacka 2021-05-07



Johan Risberg

Årsredovisning

för

BRF Magnus 3

714000-0956

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för BRF Magnus 3, med säte i Nacka, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1951-05-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1954-03-16 och nuvarande stadgar registrerades 2011-09-20 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet med beteckningen Sicklaön 238:3 förvärvades 1951. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Moderna. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är bergvärme och olja som tillägsbränsle. Värmeanläggningen delas med Ugglevägen 28 och 26 och är nyinstallerad 2013.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1950 och består av 12 lägenheter.

Byggnadens totalyta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 951 kvadratmeter.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 12 lägenheter med bostadsrätt. Det finns i fastigheten 5 ettor, 1 fyra och 6 femmor. Föreningen har 2 parkeringsplatser utomhus samt 5 garageplatser.

Förvaltning

Botema sköter den ekonomiska förvaltningen och den tekniska förvaltningen har skett genom separata avtal enligt nedan:

Lokalvård - Städpoolen AB

Hissar - KALEA Lifts AB

Föreningen har bredbandsuppkoppling (250 Mb fiber) via Ownit.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Arbetet enligt fastighetens underhållsplan fortskrider och under 2020 har samtliga fönster i 11 av 12 lägenheter renoverats av Penslar & Fönster i Stockholm AB. Den sista lägenheten kommer på grund av pandemin färdigställas under 2021. Altanen ägd av fastigheten renoverades under 2020 samt så har även en trappa byggts på föreningens mark. I december sålde föreningen 2,5 kvm av det gemensamma trapphuset till Therese Persson Herbst, plan fyra lgh 1402. Försäljningspris 30.000 sek.

Under 2021 så planerar föreningen att installera laddboxar i garaget samt se över garageuppfarten. Medel finns avsatta för detta och ingen avgiftshöjning är planerad till nästa år.

Medlemsinformation

Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap. Medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Jan Naumburg	Ledamot	Ordförande
Jens Maartmann	Ledamot	
Emelie Larsson Ritzhoff	Ledamot	Kassör
Therese Persson Herbst	Ledamot	
Mariann Klint	Suppleant	
Sonny Larsson	Suppleant	

Föreningens firma tecknas av 2 styrelsemedlemmar i förening.

Revisor

Johan Risberg

Föreningens ekonomi

Årsavgifter.

Inga höjningar av årsavgiften har gjorts.

Lån

Räntevillkor och bindningstider framgår av not 8.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	719	714	711	742	667
Resultat efter finansiella poster	-1 091	-142	-443	-1 161	-3 310
Årsavg per kvm bostadsrättsyta (kr)	614	614	614	614	586
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	4 444	4 444	4 444	4 444	3 333

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	320 300	6 533 653	-7 181 494	-142 136	-469 677
Disp av föreg års resultat			-142 136	142 136	0
Förändring under året		30 000		-1 090 514	-1 060 514
Belopp vid årets utgång	320 300	6 563 653	-7 323 630	-1 090 514	-1 530 191

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-7 323 630
årets förlust	-1 090 514
	-8 414 144

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-8 414 144
	-8 414 144

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	651 711	647 161
Övriga rörelseintäkter	2	66 960	67 880
Summa rörelseintäkter		718 671	715 041
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 432 818	-531 520
Driftskostnader	4	-154 689	-152 622
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-70 823	-43 557
Avskrivningar	6	-81 448	-81 448
Summa rörelsekostnader		-1 739 778	-809 147
Rörelseresultat		-1 021 107	-94 106
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-69 407	-48 030
Summa finansiella poster		-69 407	-48 030
Resultat efter finansiella poster		-1 090 514	-142 136
Årets resultat		-1 090 514	-142 136

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	1 143 859	1 225 307
Summa materiella anläggningstillgångar		1 143 859	1 225 307
Summa anläggningstillgångar		1 143 859	1 225 307
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 460	0
Övriga fordringar		45 956	38 778
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		67 439	84 256
Summa kortfristiga fordringar		114 855	123 034
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 299 781	2 587 040
Summa kassa och bank		1 299 781	2 587 040
Summa omsättningstillgångar		1 414 636	2 710 074
SUMMA TILLGÅNGAR		2 558 495	3 935 381

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 883 953	6 853 953
Summa bundet eget kapital		6 883 953	6 853 953
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-7 323 630	-7 181 494
Årets resultat		-1 090 514	-142 136
Summa ansamlad förlust		-8 414 144	-7 323 630
Summa eget kapital		-1 530 191	-469 677
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	4 000 000	4 000 000
Summa långfristiga skulder		4 000 000	4 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		18 544	357 818
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		70 142	47 240
Summa kortfristiga skulder		88 686	405 058
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 558 495	3 935 381

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag K2.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader	100
Bredband	10
Bergvärme	20
Säkerhetsdörrar	20

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Not 1 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	583 561	583 561
Garageplats	60 000	60 000
Hyra p-plats	8 150	3 600
	651 711	647 161

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Tv/Bredband avgift	66 960	66 960
Överlåtelse-/pant.avgift	0	920
	66 960	67 880

Not 3 Fastighetskostnader

	2020	2019
Övriga reparationer	-1 228 058	-318 656
Markytor, trädgård	-22 470	-18 825
El	-10 216	-10 925
Värme	-121 924	-134 552
Vatten och avlopp	-31 336	-31 420
Sophämtning/renhållning	-18 248	-13 744
Källsortering	-566	-3 398
	-1 432 818	-531 520

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Städning	-22 152	-21 664
Obl besiktningkost OVK,hiss	0	-4 410
Hisservice	-2 332	-3 498
Övriga fastighetskostnader	-15 869	-3 428
Fastighetsförsäkring	-18 820	-17 008
Kabel-tv	-13 373	-7 879
Bredband	-64 995	-53 252
Fastighetsskatt	-17 148	-16 524
Snöröjning	0	-24 959
	-154 689	-152 622

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2020	2019
Konsulttjänster	-12 938	0
Fastighetsförvaltning	-37 876	-35 500
Möteskostnader	-12 989	-389
Bankkostnader	-1 836	-2 526
Föreningsavgift	-5 184	-5 142
	-70 823	-43 557

Not 6 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnad	-4 400	-4 400
Ombyggnad	-77 048	-77 048
	-81 448	-81 448

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	509 610	509 610
Utgående anskaffningsvärde	509 610	509 610
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-180 765	-176 365
Årets avskrivningar enligt plan	-4 400	-4 400
Utgående avskrivning enligt plan	-185 165	-180 765
Planenligt restvärde vid årets slut	324 445	328 845
Taxeringsvärde		
Byggnad	8 200 000	8 200 000
Mark	7 600 000	7 600 000
	15 800 000	15 800 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	15 800 000	15 800 000
Lokaler	0	0
	15 800 000	15 800 000
Akkumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	1 435 798	1 435 798
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	1 435 798	1 435 798
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-539 336	-462 288
Årets avskrivningar enligt plan	-77 048	-77 048
Utgående avskrivning enligt plan	-616 384	-539 336
Planenligt restvärde vid årets slut	819 414	896 462
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	324 445	328 845
Ombyggnad	819 414	896 462
	1 143 859	1 225 307

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

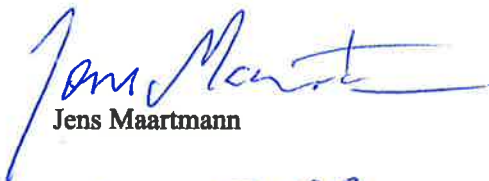
Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Handelsbanken 453838	1,37	2023-09-30	1 000 000	1 000 000
Handelsbanken 452216	1,3	2022-09-30	1 000 000	2 000 000
Handelsbanken 269430	1,600	2021-12-30	1 000 000	1 000 000
Handelsbanken 452217	1,37	2024-09-30	1 000 000	
			4 000 000	4 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Not 9 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Företagsinteckning	4 000 000	4 000 000
	4 000 000	4 000 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm



Jens Maartmann



Jan Naumburg
Ordförande

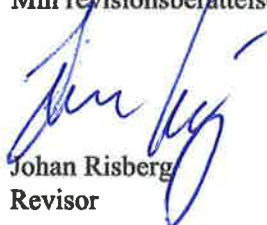


Emelie Ritzhoff



Therese Persson Herbst

Min revisionsberättelse har lämnats



Johan Risberg
Revisor