



# 2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Magistern i Hallsberg



# 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 – skraddarsydd 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 i Hallsberg

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 2060.
- 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.

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 1964-04-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1966-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-06 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Hallsberg.

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

#### Styrelsen

Marita Daga Olsson Bluum	Ordförande
Lennart Melker Gustafsson	Ledamot
Britt Marie Lindvall	Ledamot
Curt Stefan Svensson	Ledamot
Stefan Torsten Zetterlund	Ledamot

Eva Sofia Andersson	Suppleant
Kent Arne Klingvall	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Claes Göran Rapp	Ordinarie Extern	Grant Thornton Sweden AB
Åsa Hermansson	Ordinarie Intern	

### Valberedning

Ingrid Haraldsson  
Siv Karlsson  
Pia Ohlson

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-15.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
MAGISTERN 15	1964	Hallsberg

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1965 och består av 1 flerbostadshus.

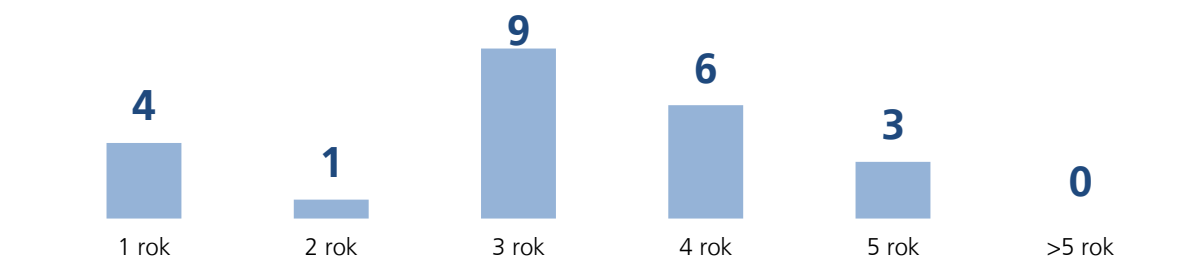
Värdeåret är 1965.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 949 m<sup>2</sup>, varav 1 760 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 189 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

### Kommentar

Lgh 3

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2060.

Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Ny ventilation i lägenhet för radonsanering	2020	Ny ventilation i lägenhet som inte klarade gällande gränsvärden
Nya lägenhetsdörrar	2020	Nya säkerhetsdörrar
Renovering hissar	2020	Uppgradering av hissar för att klara dagens säkerhetskrav mm
Nytt tak	2017	Nytt tak inkluderar nya stuprör, hängrännor samt plåtdetaljer på alla skorstenar
Ny ventilation av markradon	2017	
Ny ventilation trapphus, radonåtgärd	2016	
Ny värmeväxlare fjärrvärme	2016	
Nya fläktar, ny torktumlare	2015	
Nya rör och ventiler inkommande vatten	2015	
Nya takluckor	2015	
Fiberanslutning	2013	
Elrenovering	2012	Nedanstående lägenheter är elrenoverade av bostadsrättsinnehavarna. 1, 2, 3, 7:1, 7:3, 9:1, 9:2, 9:3, 10:2, 10:3, 11.3 och 12:2.
Fönsterbyte	2007	Hela fastigheten
Portbyte	2002	
Rörstambyte	2000	
Renovering av balkonger	1997	
Nyinstallation hiss	1993	
Omputsning av fasad	1991	
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	
Omputsning av fasad	2025	
Renspolning och ev. avloppsledningar längst ner i huset ska ev. filmas	2021	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
HSB	Yttre skötsel, undercentral
Hisscentralen	Serviceavtal hissar
SBC	Ekonomisk förvaltning
Egain	Värmestyrning
Telia	Bredbandstjänster
EON	Service fjärrvärme

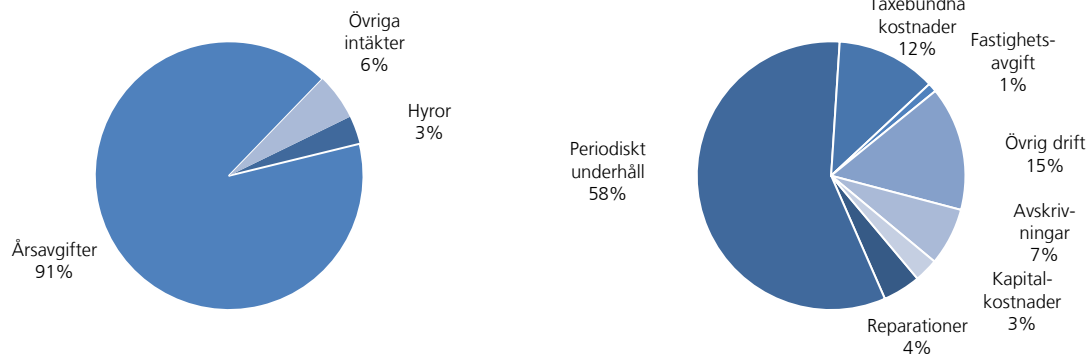
## Föreningens ekonomi

Framtida fasadrenoveringar kan efter år 2022 påverka avgiftsuttaget.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 438 085</b>	<b>1 025 372</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 374 168	1 371 108
Finansiella intäkter	8	13
Ökning av långfristiga skulder	862 500	0
Ökning av kortfristiga skulder	17 765	0
	<b>2 254 441</b>	<b>1 371 121</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 586 150	753 838
Finansiella kostnader	82 344	81 834
Ökning av kortfristiga fordringar	4 671	9 195
Minskning av långfristiga skulder	0	100 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	13 541
	<b>2 673 165</b>	<b>958 408</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 019 361</b>	<b>1 438 085</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-418 724</b>	<b>412 713</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

Nya lägenhetsdörrar. Renovering av hissar. Radonsanering.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st  
Medlemslokaler: 1 st  
Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 28  
Tillkommande medlemmar: 3  
Avgående medlemmar: 2  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 29

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	711	711	711	711
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 778	2 288	2 345	2 401
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	20	20	17	15
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	97	104	107	104
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	44	36	37	40
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	42	42	48	49
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 492	334	206	-1 454
Nettoomsättning (tkr)	1 369	1 371	1 359	1 361

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 760 m<sup>2</sup> bostäder och 189 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	160 955	0	0	160 955
Fond för yttre underhåll	867 220	270 000	0	597 220
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>1 028 175</b>	<b>270 000</b>	<b>0</b>	<b>758 175</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 022 338	-270 000	333 846	-1 086 185
Årets resultat	-1 492 421	-1 492 421	-333 846	333 846
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 514 759</b>	<b>-1 762 421</b>	<b>0</b>	<b>-752 338</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>-1 486 584</b>	<b>-1 492 421</b>	<b>0</b>	<b>5 837</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 492 421
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-752 338
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-270 000</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 514 759</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

<u>867 220</u>
<b>-1 647 539</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	1 369 408	1 371 108
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 760	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 374 168</b>	<b>1 371 108</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 388 027	-562 094
Övriga externa kostnader	Not 5	-155 800	-150 489
Personalkostnader	Not 6	-42 323	-41 255
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-198 103	-201 602
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 784 253</b>	<b>-955 441</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 410 085</b>	<b>415 667</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8	13
Räntekostnader och liknande resultatposter		-82 344	-81 834
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-82 336</b>	<b>-81 821</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 492 421</b>	<b>333 846</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 492 421</b>	<b>333 846</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	2 475 200	2 673 303
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 475 200</b>	<b>2 673 303</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 478 000</b>	<b>2 676 103</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	50
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	795 834	1 209 830
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>795 834</b>	<b>1 209 880</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		313 576	313 583
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>313 576</b>	<b>313 583</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 109 410</b>	<b>1 523 463</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 587 410</b>	<b>4 199 566</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		160 955	160 955
Fond för yttre underhåll	Not 13	867 220	597 220
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 028 175</b>	<b>758 175</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 022 338	-1 086 185
Årets resultat		-1 492 421	333 846
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 514 759</b>	<b>-752 338</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-1 486 584</b>	<b>5 837</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	3 657 492	3 630 100
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 657 492</b>	<b>3 630 100</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	1 231 608	396 500
Leverantörsskulder		29 873	38 276
Skatteskulder		5 885	4 138
Övriga skulder		17 475	16 035
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	131 661	108 680
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 416 502</b>	<b>563 629</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 587 410</b>	<b>4 199 566</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).

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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Byggnader	40 år	40 år
Standardförbättringar	20 år	20 år
Hissanläggning	40 år	40 år
Stambyte	40 år	40 år
Fönster	25 år	25 år
Inventarier	5 år	5 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsavgifter	1 251 180	1 251 180
Hyror parkering	2 500	4 200
Hyror garage	44 304	44 304
Bredbandsintäkter	71 484	71 484
Öresutjämning	-60	-60
	<b>1 369 408</b>	<b>1 371 108</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Återbäring försäkringsbolag	4 760	0
	<b>4 760</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	48 660	48 642
	Fastighetsskötsel beställning	684	678
	Fastighetsskötsel gård beställning	400	0
	Snöröjning/sandning	159	4 908
	Städning entreprenad	30 689	32 162
	Sotning	3 112	0
	Hissbesiktning	6 439	6 210
	Myndighetstillsyn	39 357	550
	Gemensamma utrymmen	1 670	0
	Sophantering	2 276	2 140
	Gård	843	555
	Serviceavtal	18 933	17 773
	Förbrukningsmateriel	26 817	460
	Störningsjour och larm	684	0
	Fordon	0	6 913
		<b>180 723</b>	<b>120 991</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	769	0
	Entré/trapphus	1 295	0
	Lås	82 444	0
	VVS	2 550	418
	Hiss	15 894	2 576
	Tak	1 788	0
	Skador/klotter/skadegörelse	13 444	0
	Vattenskada	13 026	0
		<b>131 210</b>	<b>2 994</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	357 064	0
	Elinstallationer	48 750	0
	Hiss	1 200 000	0
	Fasad	44 755	0
		<b>1 650 569</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	39 497	39 314
	Värme	189 003	202 822
	Vatten	84 960	70 694
	Sophämtning/renhållning	31 129	26 158
		<b>344 589</b>	<b>338 988</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	50 497	47 874
	Bredband	0	20 808
		<b>50 497</b>	<b>68 682</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>30 439</b>	<b>30 439</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 388 027</b>	<b>562 094</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	919	306
	Tele- och datakommunikation	87 201	68 172
	Revisionsarvode extern revisor	17 381	16 269
	Föreningskostnader	529	4 330
	Fritids- och trivselkostnader	70	1 602
	Förvaltningsarvode	43 308	42 650
	Administration	1 782	4 286
	Korttidsinventarier	0	5 545
	Konsultarvode	0	2 819
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 610	4 510
		<b>155 800</b>	<b>150 489</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	35 500	35 500
	Kostnadsersättningar	0	370
	Sociala kostnader	6 823	5 385
		<b>42 323</b>	<b>41 255</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	49 577	49 577
	Förbättringar	148 526	152 025
		<b>198 103</b>	<b>201 602</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	7 246 483	7 246 483
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>7 246 483</b>	<b>7 246 483</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 573 180	-4 371 578
	Årets avskrivningar enligt plan	-198 103	-201 602
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 771 283</b>	<b>-4 573 180</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>2 475 200</b>	<b>2 673 303</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	7 310 000	7 310 000
	Taxeringsvärde mark	2 050 000	2 050 000
		<b>9 360 000</b>	<b>9 360 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	9 023 000	9 023 000
	Lokaler	337 000	337 000
		<b>9 360 000</b>	<b>9 360 000</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	10 500	10 500
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>10 500</b>	<b>10 500</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-10 500	-10 500
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-10 500</b>	<b>-10 500</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	96 409	96 409
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>96 409</b>	<b>96 409</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-96 409	-96 409
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-96 409</b>	<b>-96 409</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 11</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	Insats Bostadsrätterna Sverige		2 800	2 800	
			<b>2 800</b>	<b>2 800</b>	
<b>Not 12</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	Skattekonto		76 427	74 680	
	Klientmedel hos SBC		705 785	1 124 502	
	Fordringar kreditfakturor		13 622	10 648	
			<b>795 834</b>	<b>1 209 830</b>	
<b>Not 13</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	Vid årets början		597 220	327 220	
	Reservering enligt stadgar		270 000	270 000	
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0	
	<b>Vid årets slut</b>		<b>867 220</b>	<b>597 220</b>	
<b>Not 14</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Handelsbanken	1,420 %	443 036	443 036	2021-01-30
	Handelsbanken	1,550 %	248 652	248 652	2021-10-30
	Handelsbanken	1,910 %	948 092	998 092	2022-03-01
	Handelsbanken	1,420 %	389 920	389 920	2021-04-30
	Handelsbanken	1,900 %	715 400	715 400	2024-04-30
	Handelsbanken	1,350 %	296 500	346 500	2023-07-30
	Handelsbanken	1,840 %	885 000	885 000	2022-07-30
	Handelsbanken	1,720 %	962 500	0	2025-03-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>4 889 100</b>	<b>4 026 600</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 231 608	-396 500	
			<b>3 657 492</b>	<b>3 630 100</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 139 100 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>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	5 924 600	5 924 600

<b>Not 16</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Städning entreprenad	2 381	0
	Ränta	9 177	11 195
	Avgifter och hyror	120 103	97 485
		<b>131 661</b>	<b>108 680</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inget att notera.

---

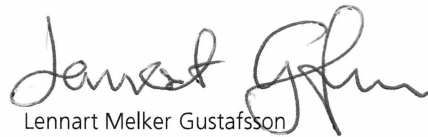
## Styrelsens underskrifter

---

HALLSBERG den 21/3 2021



Marita Daga Olsson Bluum  
Ordförande



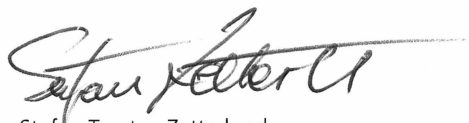
Lennart Melker Gustafsson  
Ledamot



Britt Marie Lindvall  
Ledamot



Curt Stefan Svensson  
Ledamot



Stefan Torsten Zetterlund  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21/3 2021



Claes Göran Rapp  
Extern revisor



Åsa Hermansson  
Intern revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Magistern  
Org.nr. 775700-0182

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Magistern 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 misstag.

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.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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 misstag 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

### Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Magistern för år 2020 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

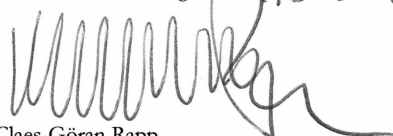
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 ersättningskyldighet 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda

revisorerens 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.

Örebro och Hallsberg den 21/3 2021



Claes-Göran Rapp

Auktoriserad revisor



Åsa Hermansson

Föreningsvald 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)