

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 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 bostads-

rättsföreningen. 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Magnus Stenbock i Helsingborg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2069.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-05-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-05-18 och nuvarande stadgar registrerades 2021-08-23 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

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

Styrelsen

Rolf Johansson	Ordförande
Johan Grönkvist	Ledamot
Jeff Olsson	Ledamot
Marianne Såmmé	Ledamot
Charlotte Wahlgren	Ledamot

Evelina Johansson	Suppleant
Anders Kamstad	Suppleant
Gunnel Kristin Möller Wigh	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Rolf Johansson, Evelina Johansson, Anders Kamstad och Charlotte Wahlgren.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Erik Mauritzson

Ordinarie Extern

Ernst & Young

Valberedning

Kurt Månsson

Anna Svedenhov

Lena Törnkvist

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-05.

Extra föreningsstämma hölls 2022-06-22. Extra stämma med anledning av två ordinarie ledamöters avhopp.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skolhuset 1	2014	Helsingborg
Matsalen 1	2014	Helsingborg

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2014 och består av 2 flerbostadshus.

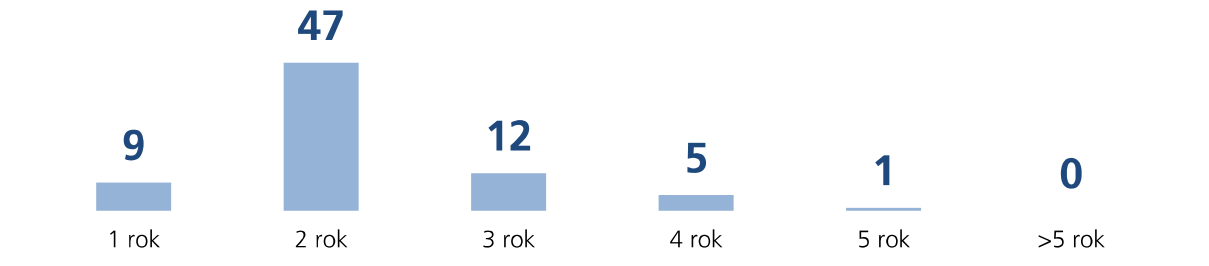
Fastigheternas värdeår är 2016.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 74 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Gästlägenhet

Byggnadernas tekniska status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Tegelpannor, delvis byte	2022	Matsalen
Entréporter slipning o oljning	2022	Skolhuset
Takbesiktning	2021	Matsalen
OVK	2021	
Trädbeskärning	2021	Träden på Hjalmar Forsbergs gata och Bagaregatan
Entréporter slipats och omlackerats på skolhuset	2020	
Brytskydd monterats på dörrar i matsalsbyggnaden	2020	
Inneslutning av cykelförråd	2017	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Spolning avloppsstammar	2023	
Trädbeskärning	2023	
Omfogning tegelfasad	2024	Matsalen, del av byggnad
OVK	2024	
Målningsförbättring takplåt och beslag	2024	Skolhuset
Byte delvis av betongplattor	2025	Innergård
Omfogning tegelfasad	2025	Skolhuset, del av byggnad
Parkeringsplatser Linjemarkeringar	2026	
Slätputs, omputsning/infärgning	2026	Matsalen
Byte fasadbelysning	2026	
Fönsterparti renovering/målning	2026	
Omfogning tegelfasad	2027	Skolhuset, del av byggnad

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk Förvaltning	Anderssons Fastighetsförvaltning AB
Ekonomisk Förvaltning	SBC
Hisservice o larmmottagning	Otis
Brandluckor	Tocama
Ventilationsservice	Assemblin
Plattformhiss service	Dekra
Telefoni/Internet	Telia
El/Fjärrvärme	Öresundskraft

Övrig information

Föreningen har under året anordnat aktiviteter för medlemmarna i syfte att skapa gemenskap och främja trivsel. Vinprovning och bokcirkel är aktiviteter som anordnats i vår föreningslokal. I samband med 1:a advent, när vi satte upp granen, hade vi glöggmingel.

Nyhetsbrev har kontinuerligt skickats ut för att informera och uppdatera medlemmar. Vi vill uppmana er som inte lämnat era mejladresser på vår hemsida, [hemsidan.com/magnusstenbock](https://www.magnusstenbock.com), att göra detta för att ni inte ska missa viktig information. På hemsidan finner ni också all tänkbar information om föreningen och vilka regler föreningen har samt ert ansvar som bostadsrättsinnehavare. Rättigheter o skyldigheter hittar ni i bostadsrättslagen och våra stadgar.

Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2022 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030.

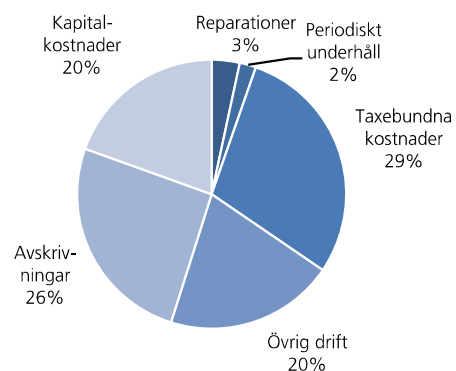
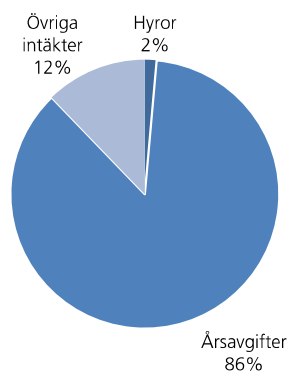
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 8 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 919 726	3 340 681
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 613 961	4 617 498
Finansiella intäkter	10 848	2 945
Minskning kortfristiga fordringar	0	2 670
Ökning av kortfristiga skulder	29 256	90 979
	4 654 064	4 714 092
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 625 894	2 496 505
Finansiella kostnader	931 252	1 067 636
Ökning av kortfristiga fordringar	59 127	0
Minskning av långfristiga skulder	873 752	1 570 906
	4 490 025	5 135 047
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 083 765	2 919 726
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	164 039	-420 954

*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 1 519 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

I början av året avslutade PEAB de sista garantiåtgärderna från vår 5-årsbesiktning. Nu är det upp till oss själva att ta det fulla ansvaret för skötsel och underhåll av våra fastigheter och lägenheter.

Taket på Matsalsbyggnaden har inspekterats och nödvändigt underhåll har genomförts.

Trädgårdgruppen har med viss möda vårdat den nyplanterade häcken utmed Hjalmar Forsbergs gata.

Arbetet med att skydda våra fina portar har resulterat i ett avtal för ett framtida regelbundet underhåll av dessa.

I slutet av året drabbades vi av vattenskador i några lägenheter beroende på läckor i vårt värmesystem. Tack vare att vi har bra kollektiva försäkringar genom Folksam kan de ekonomiska skadorna begränsas.

Under året har våra avtal med SBC och Anderssons Fastighetsförvaltning omförhandlats och förnyats.

Vi har haft energirådgivning från kommunen.

På styrelsemötet den 16:e november valde styrelsen att omkonstituera sig. Styrelsen beslutade att utse Rolf till ordförande (tidigare vice ordförande) och Charlotte till vice ordförande (tidigare ordförande). En förändring på initiativ från Charlotte med anledning av utökat ansvar på hennes ordinarie jobb.

I samband med extra stämman gjordes det även ett val av valberedning då det är väsentligt för föreningen som annars inte haft någon valberedning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 74 st
Överlåtelser under året: 7 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 97
Tillkommande medlemmar: 12
Avgående medlemmar: 13
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 96

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	766	751	725	705
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 321	12 489	12 791	12 909
Elkostnad/m ² totalyta	114	73	29	67
Värmekostnad/m ² totalyta	104	105	91	106
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	22	22	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	179	205	210	191
Soliditet (%)	65	65	65	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-154	-165	-26	-8
Nettoomsättning (tkr)	4 613	4 512	4 230	4 227

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 205 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	122 370 000	0	0	122 370 000
Fond för yttre underhåll	5 143 450	1 527 875	-62 400	3 677 975
S:a bundet eget kapital	127 513 450	1 527 875	-62 400	126 047 975
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 368 289	-1 527 875	-102 773	-3 737 641
Årets resultat	-153 813	-153 812	165 173	-165 173
S:a fritt eget kapital	-5 522 101	-1 681 687	62 400	-3 902 814
S:a eget kapital	121 991 349	-153 812	0	122 145 161

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-153 813
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 840 413
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 527 875
summa balanserat resultat	-5 522 101

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

93 964
-5 428 137

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 612 821	4 512 062
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 140	105 436
Summa rörelseintäkter		4 613 961	4 617 498
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 379 368	-2 226 624
Övriga externa kostnader	Not 5	-158 696	-180 152
Personalkostnader	Not 6	-87 830	-89 728
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 221 475	-1 221 475
Summa rörelsekostnader		-3 847 369	-3 717 980
RÖRELSERESULTAT		766 592	899 518
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 848	2 945
Räntekostnader och liknande resultatposter		-931 252	-1 067 636
Summa finansiella poster		-920 404	-1 064 691
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-153 813	-165 173
ÅRETS RESULTAT		-153 813	-165 173

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	183 778 151	184 999 626
Summa materiella anläggningstillgångar	183 778 151	184 999 626
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	183 778 151	184 999 626
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	33 985	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 151 416	1 983 506
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	56 847	41 612
Summa kortfristiga fordringar	2 242 247	2 025 118
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	942 312	936 275
Summa kassa och bank	942 312	936 275
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 184 559	2 961 393
SUMMA TILLGÅNGAR	186 962 710	187 961 019

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		122 370 000	122 370 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	5 143 450	3 677 975
Summa bundet eget kapital		127 513 450	126 047 975
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 368 289	-3 737 641
Årets resultat		-153 813	-165 173
Summa fritt eget kapital		-5 522 101	-3 902 814
SUMMA EGET KAPITAL		121 991 349	122 145 161
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	63 256 776	64 387 656
Summa långfristiga skulder		63 256 776	64 387 656
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	873 752	616 624
Leverantörsskulder		250 023	246 507
Övriga skulder		0	-26 903
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	590 810	591 974
Summa kortfristiga skulder		1 714 585	1 428 201
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		186 962 710	187 961 019

Noter

Belopp anges i svenska 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.

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

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	3 985 095	3 906 956
Hyror parkering	45 400	43 200
Hyror förråd	19 700	23 250
Bredbandsintäkter	197 136	197 136
Kallvattenintäkter	46 971	52 075
Varmvattenintäkter	61 636	69 459
Elintäkter moms	189 728	179 508
Elintäkter laddstolpe	4 493	1 000
Elintäkter laddstolpe moms	8 102	0
Gemensamhetslokal	4 550	3 150
Överlåtelse/pantsättning	15 698	0
Avgift andrahandsuthyrning	7 244	14 227
Gästlägenhet	27 150	22 200
Öresutjämning	-83	-99
	4 612 821	4 512 062

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Övriga erhållna bidrag	0	104 563
	Övriga intäkter	1 140	873
		1 140	105 436
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	333 081	331 488
	Fastighetskötsel beställning	7 014	11 301
	Fastighetskötsel gård beställning	1 275	45 556
	Snöröjning/sandning	21 195	42 170
	Städning enligt beställning	3 738	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	53 900
	Hissbesiktning	8 069	7 920
	Gemensamma utrymmen	0	1 564
	Gård	7 112	24 364
	Serviceavtal	54 043	14 397
	Förbrukningsmateriel	20 074	11 465
	Teleport/hissanläggning	0	31 713
	Brandskydd	21 554	7 675
	Fordon	1 876	96
		479 031	583 609
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	994
	Entré/trapphus	10 324	5 735
	Lås	24 795	8 220
	VVS	28 615	1 313
	Ventilation	13 150	459
	Elinstallationer	28 473	956
	Hiss	5 925	0
	Tak	3 976	0
	Fönster	5 769	0
	Garage/parkering	0	1 271
	Skador/klotter/skadeåtgörelse	0	2 056
	Vattenskada	41 358	0
		162 385	21 003
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	53 891	0
	Tak	40 073	8 500
	Garage/parkering	0	209 125
		93 964	217 625
	Taxebundna kostnader		
	El	594 463	378 489
	Värme	540 376	545 687
	Vatten	142 641	115 830
	Sophämtning/renhållning	116 674	118 511
		1 394 153	1 158 517
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	43 619	39 654
	Bredband	206 216	206 216
		249 835	245 870
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 379 368	2 226 624

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	3 439	4 377
	Tele- och datakommunikation	0	2 690
	Juridiska åtgärder	0	10 313
	Inkassering avgift/hyra	2 003	0
	Revisionsarvode extern revisor	17 250	16 875
	Föreningskostnader	2 860	1 557
	Styrelseomkostnader	96	835
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 548
	Förvaltningsarvode	87 637	85 760
	Förvaltningsarvoden övriga	2 000	0
	Administration	31 792	5 599
	Korttidsinventarier	4 689	0
	Konsultarvode	0	43 768
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 930	6 830
		158 696	180 152

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	72 450	71 399
	Sociala kostnader	15 380	18 329
		87 830	89 728

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	1 221 475	1 221 475
		1 221 475	1 221 475

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	191 107 000	191 107 000
	Utgående anskaffningsvärde	191 107 000	191 107 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 107 374	-4 885 899
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 221 475	-1 221 475
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 328 849	-6 107 374
	Planenligt restvärde vid årets slut	183 778 151	184 999 626
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	44 530 000	44 530 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	128 400 000	100 200 000
	Taxeringsvärde mark	50 200 000	59 000 000
		178 600 000	159 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	178 600 000	159 200 000
		178 600 000	159 200 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	55	55
	Momsavräkning	9 907	0
	Klientmedel hos SBC	1 087 589	1 057 265
	Räntekonto hos SBC	1 053 865	926 186
		2 151 416	1 983 506
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Serviceavtal	56 846	41 612
		56 846	41 612
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	3 677 975	2 171 300
	Reservering enligt stadgar	1 527 875	1 527 875
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-62 400	-21 200
	Vid årets slut	5 143 450	3 677 975

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsda g
	Swedbank	2,050 %	21 866 488	22 050 240	2025-11-25
	Swedbank	0,800 %	20 550 358	20 990 358	2024-11-25
	SBAB	1,440 %	21 713 682	21 963 682	2029-12-06
	Summa skulder till kreditinstitut		64 130 528	65 004 280	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-873 752	-616 624	
			63 256 776	64 387 656	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 59 700 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	137 594 000	137 594 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	50 610	49 560
	Sociala avgifter	15 901	15 572
	Ränta	70 920	122 405
	Avgifter och hyror	453 379	394 648
	Brandskydd	0	6 125
	Gård	0	3 664
		590 810	591 974

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

.Inga större underhållsarbeten är planerade.

Styrelsens underskrifter

Helsingborg den / 2023

Rolf Johansson
Ordförande

Johan Grönkvist
Ledamot

Jeff Olsson
Ledamot

Marianne Såmmé
Ledamot

Charlotte Wahlgren
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Magnus Stenbock i Helsingborg, org nr 769628-1174

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Magnus Stenbock i Helsingborg för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 2022 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 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.

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 misstag, 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 revisionsssed 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 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 misstag, 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 misstag, 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 BRF Magnus Stenbock i Helsingborg för räkenskapsåret 2022, samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 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 ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö enligt det datum som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se