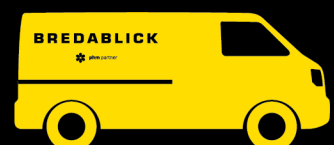


# Bostadsrättsföreningen Magnus Stenbock

Årsredovisning 2024



**BREDABLICK**





# Bostadsrättsföreningen

## Magnus Stenbock

Org.nr: 716407-3657

### Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	16



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Magnus Stenbock, 716407-3657, med säte i Lund, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler tillnyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-04-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-06-15 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-05 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

#### **Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer**

Ordförande	Göran Hedlund	2025
Ledamot	Gustav Herweg	2026
Ledamot	Jonny Olsson	2026
Ledamot	Anders Hedin	2025
Ledamot	Thore Husfeldt	2025
Suppleant	Maria Nermark	2025

#### **Vald t.o.m. föreningsstämman**

#### **Revisor**

Revisor	David Eskilsson
	Baker Tilly

#### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av: Olle Palm och Tony Sörensen

#### **Firmateckning**

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



### **Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Lund Gyllenkrok 17 i Lunds kommun med därpå uppförd byggnad med 16 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1907. Fastighetens adresser är Gyllenkroks allé 15 och Magnus Stenbocksgatan 10.

Föreningen upplåter 15 lägenheter bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

#### Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
3	2	4	5	2

Total tomtarea:	599	kvm
Total bostadsarea:	1 720.4	kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 629	kvm
- varav hyresrättsarea:	91.4	kvm

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-08-19.

### **Försäkring**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



## Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Städning	Rexagon
Avfallshantering	Lunds Renhållningsverk
Gångbanerenhållning	Lunds Renhållningsverk
Elavtal avseende volym	E.on
Fjärrvärme	Kraftringen
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal värmesystem	Kraftringen

## Reparationer och Underhåll

### Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 26 143 kr (22 122 kr 2023) och planerat underhåll för 567 137 kr (65 643 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-02-20 av Bredablick fastighetspartner. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 341 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 198 kr per kvm.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-23. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

### **Styrelsens ord**

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden. Två städdagar har genomförts vår och höst.

Det sista steget i vårt genomgripande fönsterreoveringsprojekt slutfördes när gårdsfönstren blev klara i somras. Arbetet som utförts av Oscars Hus i Kivik har pågått över tio år.

Styrelsen har under året undersökt möjligheter och kostnader för att renovera alternativt förnya dörrar på gården liksom entré/branddörren till trapphuset på Magnus Stenbocksgatan. Arbetet är pågående och fortsätter under våren.

Brandskyddsarbetet har genomförts i enlighet med brandskyddets regelverk. Där finns en särskild rapport upprättad.

En effekt av brandskyddsarbetet blev en genomgång av fastighetens elsystem och -status. Vid genomgången uppmärksammades vissa brister i några av lägenheterna. Då styrelsen kände tveksamhet till delar av utredningens resultat beslutades att få en second opinion på berörda lägenheter. Denna kommer att genomföras under våren.

Mycken möda har också lagts på att förnya arbetet med underhållsplanen. Resultat av det kommer att märkas kommande år.

Under året har också inköpts en ny tvättmaskin.



## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under året har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (2023 skedde 1 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 27 medlemmar.

3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

7 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 23 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 5 %.

I årsavgiften ingår värme och vatten.



## Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	1 362	1 226	1 150	1 126
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 489	47	- 563	- 1 140
Förändring av underhållsfond	-226	268	-282	-1 001
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-17	25	-13	142
Sparande kr/kvm	189	209	253	269
Soliditet, %	40	41	41	43
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	776	674	642	682
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93	90	91	92
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	776	674	642	682
Bostadshyra kr/kvm	1 052	994	950	1 089
Driftkostnad kr/kvm	297	290	260	304
Energikostnad kr/kvm	225	210	195	207
Ränta kr/kvm	235	157	52	36
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	198	194	191	201
Skuldsättning kr/kvm	6 117	6 199	6 265	6 819
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	6 461	6 545	6 615	7 169
Räntekänslighet (%)	8	10	10	11
Snittränta, (%)	3.84	2.53	0.83	0.53

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

### Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.



## Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	10 928 405	268 357	- 3 434 148	47 033
Disposition enligt föreningsstämma			47 033	-47 033
Avsättning till underhållsfond		341 000	-341 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-567 137	567 137	
Årets resultat				- 488 582
Vid årets slut	<b>10 928 405</b>	<b>42 220</b>	<b>- 3 160 978</b>	<b>- 488 582</b>

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 3 387 115
Årets resultat före fondändring	- 488 582
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 341 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	567 137
<b>Summa över/underskott</b>	<b>- 3 649 560</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 3 649 560
<b>Totalt</b>	<b>- 3 649 560</b>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	2	1 359 216	1 189 079
Övriga rörelseintäkter	3	2 530	36 504
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>1 361 746</b>	<b>1 225 583</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	4	-1 103 490	-587 054
Övriga kostnader	5	-73 501	-88 750
Personalkostnader	6	-36 244	0
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-245 986	-245 991
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-1 459 221</b>	<b>-921 795</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-97 475</b>	<b>303 788</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 655	12 632
Räntekostnader och liknande resultatposter		-404 762	-269 387
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-391 107</b>	<b>-256 755</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-488 582</b>	<b>47 033</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-488 582</b>	<b>47 033</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-488 582</b>	<b>47 033</b>



# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8, 9	17 411 854	17 657 840
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>17 411 854</b>	<b>17 657 840</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>17 411 854</b>	<b>17 657 840</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		8	25 625
Övriga fordringar		11 046	11 127
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	41 812	27 490
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>52 866</b>	<b>64 242</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	11	775 174	1 122 246
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>775 174</b>	<b>1 122 246</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>828 040</b>	<b>1 186 488</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>18 239 894</b>	<b>18 844 328</b>



# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		10 928 405	10 928 405
Underhållsfond		42 220	268 357
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>10 970 625</b>	<b>11 196 762</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 160 978	-3 434 148
Årets resultat		-488 582	47 033
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 649 560</b>	<b>-3 387 115</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>7 321 065</b>	<b>7 809 647</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Fastighetslån	12, 13	10 385 950	4 669 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 385 950</b>	<b>4 669 250</b>
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>10 385 950</b>	<b>4 669 250</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12, 13	138 300	5 993 300
Leverantörsskulder		111 537	76 376
Skatteskulder		2 503	3 266
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	280 539	292 489
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>532 879</b>	<b>6 365 431</b>
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>532 879</b>	<b>6 365 431</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 239 894</b>	<b>18 844 328</b>



## Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Rörelseresultat		-97 475	303 788
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		245 986	245 991
<b>Summa</b>		<b>148 511</b>	<b>549 779</b>
Erhållen ränta		13 655	12 632
Erlagd ränta		-404 762	-269 387
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-242 596</b>	<b>293 024</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning av rörelsefordringar		11 376	-36 318
Minskning av rörelseskulder		22 448	-57 276
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-208 772</b>	<b>199 430</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Upptagna lån		5 855 000	4 841 275
Amortering av låneskuld		-5 993 300	-4 955 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-138 300</b>	<b>-113 725</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-347 072</b>	<b>85 705</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>1 122 246</b>	<b>1 036 451</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>775 174</b>	<b>1 122 246</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

#### **Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

#### **Värderingsprinciper m.m.**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	10 - 100

### Not 2. Årsavgifter och hyror

#### **Årsavgifter**

Årsavgifter bostäder

**2024**

**2023**

1 263 456

1 098 661

#### **Hysesintäkter**

Hyror bostäder

95 760

90 418

**Totalt årsavgifter och hyror**

**1 359 216**

**1 189 079**



### Not 3. Övriga rörelseintäkter

#### Övriga rörelseintäkter

Överlåtelseavgifter

Övriga intäkter

	2024	2023
Överlåtelseavgifter	1 433	1 208
Övriga intäkter	1 097	35 296
<b>Totalt övriga rörelseintäkter</b>	<b>2 530</b>	<b>36 504</b>

### Not 4. Fastighetskostnader

#### Driftskostnader

El

Uppvärmning

Vatten och avlopp

Avfallshantering

Teknisk förvaltning

Serviceavtal

Besiktningkostnader

Systematiskt brandskyddsarbete

Gångbanerrenhållning

Försäkringar

Förbrukningsmaterial

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

	2024	2023
El	45 497	40 473
Uppvärmning	288 818	275 034
Vatten och avlopp	53 494	46 188
Avfallshantering	33 934	37 417
Teknisk förvaltning	17 136	16 515
Serviceavtal	6 028	6 133
Besiktningkostnader	0	17 500
Systematiskt brandskyddsarbete	1 047	1 175
Gångbanerrenhållning	9 310	7 983
Försäkringar	22 494	20 602
Förbrukningsmaterial	6 372	4 845
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	26 080	25 424
<b>Totalt driftskostnader</b>	<b>510 210</b>	<b>499 289</b>
<b>Reparationer</b>		
Huskropp	0	1 475
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	4 531	3 412
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	17 287	1 260
Övrigt, gemensamma utrymmen	0	5 045
Värme, installationer	0	2 781
El, installationer	0	6 359
Tele/TV/porttelefon, installationer	4 325	1 790
<b>Totalt reparationer</b>	<b>26 143</b>	<b>22 122</b>
<b>Planerat underhåll</b>		
Huskropp, fönster	476 717	0
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	30 685	0
Övrigt, gemensamma utrymmen	0	25 232
Värme, installationer	59 735	7 473
Ventilation, installationer	0	18 100
VA & sanitet, installationer	0	14 838
<b>Totalt planerat underhåll</b>	<b>567 137</b>	<b>65 643</b>
<b>Totalt fastighetskostnader</b>	<b>1 103 490</b>	<b>587 054</b>

### Not 5. Övriga kostnader

Kostnader för transportmedel

Serviceavgifter till branschorganisationer

Förvaltningskostnader

Revision

Tele och post

Bankkostnader

Övriga externa tjänster

Övriga externa kostnader

	2024	2023
Kostnader för transportmedel	0	1 280
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 390	4 390
Förvaltningskostnader	61 408	56 475
Revision	950	20 000
Tele och post	900	1 080
Bankkostnader	678	350
Övriga externa tjänster	4 375	4 375
Övriga externa kostnader	800	800
<b>Totalt övriga kostnader</b>	<b>73 501</b>	<b>88 750</b>



## Not 6. Personalkostnader

### Löner och arvoden

Styrelsearvoden

2024

30 000

2023

0

### Övriga personalkostnader

Sociala kostnader

6 244

0

### Totalt personalkostnader

36 244

0

## Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

### Avskrivningar

Byggnader

245 986

245 991

### Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

245 986

245 991

## Not 8. Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån

Fastighetsinteckningar

12 890 000

12 890 000

**Summa:**

**12 890 000**

**12 890 000**

## Not 9. Byggnader och mark

2024-12-31

2023-12-31

### Ingående anskaffningsvärden

Byggnader

18 535 381

18 535 381

Mark

4 552 597

4 552 597

### Utgående anskaffningsvärden

**23 087 978**

**23 087 978**

### Ingående avskrivningar

Byggnader

- 5 430 138

- 5 184 147

Årets avskrivning på byggnader

- 245 986

- 245 991

### Utgående avskrivningar

**-5 676 124**

**-5 430 138**

### Utgående redovisat värde

**17 411 854**

**17 657 840**

*Varav*

Byggnader

12 859 257

13 105 243

Mark

4 552 597

4 552 597

### Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

16 000 000

16 000 000

Taxeringsvärde mark

24 800 000

24 800 000

**40 800 000**

**40 800 000**

### Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder

40 800 000

40 800 000

**40 800 000**

**40 800 000**

## Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2024-12-31

2023-12-31

Förutbetalda kostnader

41 812

27 490

**Summa**

**41 812**

**27 490**



### Not 11. Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	775 174	1 122 246
<b>Summa</b>	<b>775 174</b>	<b>1 122 246</b>

### Not 12. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	138 300	5 993 300
Förfaller 2-5 år från balansdagen	10 385 950	4 669 250
<b>Summa</b>	<b>10 524 250</b>	<b>10 662 550</b>

### Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
SEB	2027-02-28	3,82 %	5 855 000	0
SEB	Löst		0	4 795 000
SEB	Löst		0	1 100 000
Stadshypotek	2027-03-01	4,29 %	4 669 250	4 767 550
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>10 524 250</b>	<b>10 662 550</b>

### Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	39 426	39 426
Upplupna räntekostnader	17 935	17 631
Förutbetalda intäkter	133 469	122 470
Upplupna revisionsarvoden	27 500	52 800
Upplupna kostnader	62 209	60 162
<b>Summa</b>	<b>280 539</b>	<b>292 489</b>



## Underskrifter

Lund enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

---

Göran Hedlund  
Ordförande

---

Gustav Herweg  
Ledamot

---

Jonny Olsson  
Ledamot

---

Anders Hedin  
Ledamot

---

Thore Husfeldt  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

---

Baker Tilly  
David Eskilsson  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

08.04.2025 13:45

SENT BY OWNER:

Samih El-Borchali • 13.03.2025 15:50

DOCUMENT ID:

Byg-2x0gh1x

ENVELOPE ID:

Bylxheuxn1x-Byg-2x0gh1x

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Magnus Stenbock.pdf

16 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
NILS ANDERS HEDIN	Signed	13.03.2025 16:47	eID	Swedish BankID (DOB: 1971/12/14)
	Authenticated	13.03.2025 16:45	Low	
Alf Göran Hedlund	Signed	16.03.2025 08:53	eID	Swedish BankID (DOB: 1948/08/10)
	Authenticated	14.03.2025 09:42	Low	
Jonny Per Erik Olsson	Signed	21.03.2025 12:18	eID	Swedish BankID (DOB: 1957/09/01)
	Authenticated	21.03.2025 12:16	Low	
GUSTAV HERWEG	Signed	07.04.2025 19:15	eID	Swedish BankID (DOB: 2001/08/21)
	Authenticated	21.03.2025 15:48	Low	
Thore Husfeldt	Signed	07.04.2025 19:16	eID	Swedish BankID (DOB: 1968/07/01)
	Authenticated	07.04.2025 19:15	Low	
David Åke Allan Eskilsson	Signed	08.04.2025 13:45	eID	Swedish BankID (DOB: 1976/10/19)
	Authenticated	08.04.2025 13:04	Low	

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Magnus Stenbock  
Org.nr. 716407-3657

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Magnus Stenbock för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Revisorns ansvar

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Magnus Stenbock för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lund den dag som framgår av min elektroniska underskrift

David Eskilsson

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**David Åke Allan Eskilsson**

**Auktoriserad revisor**

Serienummer: ce308fbfae4f11[...]Ja474c60dc7941

IP: 4.223.xxx.xxx

2025-04-08 11:45:13 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

**Så här verifierar du dokumentets äkthet:**

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.



## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

### **Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

### **Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

### **Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

### **Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

### **Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

### **Underhållsplan**

Är ett dokument som ska beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

### **Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

### **Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

### **Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.





# BREDABLICK



[info@bredablickforvaltning.se](mailto:info@bredablickforvaltning.se) | 010-177 59 00 | [bredablickforvaltning.se](http://bredablickforvaltning.se)

