

Årsredovisning

för

BRF Magnus 3

714000-0956

Räkenskapsåret

2023

botema
FASTIGHETS AB

www.botema.se | info@botema.se

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and the number 71.

Styrelsen för BRF Magnus 3, med säte i Nacka, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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

Grundfakta om föreningen

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

Brf Magnus 3 är ett privatbostadsföretag, en s.k äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fakta om vår fastighet

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

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1950 och består av 12 lägenheter.

Byggnadens totalyta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 954 kvm för bostäder samt 88 kvm för lokaler.

Lägenheter och lokaler

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

Förvaltning

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

Lokalvård - Städpoolen AB

Hissar - KALEA Lifts AB

Föreningen har bredbandsuppkoppling (250 Mb fiber) via Telia.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Inga väsentliga händelser eller större underhållsarbeten har skett under räkenskapsåret.



Medlemsinformation

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

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

Under har året har en 5:a sålts.

Styrelsen

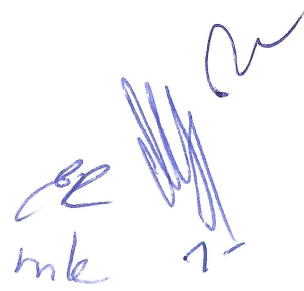
Styrelsen har haft följande sammansättning:

Jens Maartmann	Ledamot	Ordförande
Mariann Klint	Ledamot	
Emelie Larsson Ritzhoff	Ledamot	Kassör
Mattias Norström	Ledamot	
Sonny Larsson	Suppleant	

Föreningens firma tecknas av 2 styrelsemedlemmar i förening.

Revisor

David Walman, Rävissor AB


mk 7-2

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	722	713	722	719	714
Resultat efter finansiella poster	-33	-161	-95	-1 091	-142
Soliditet (%)	-73	-73	-64	-60	-12
Årsavg per kvm bostadsrättsyta (kr)	684	614	614	614	614
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	4 193	4 197	4 444	4 444	4 444
Lån per kvm totalyta (kr) *	3 839	0	0	0	0
Sparande per kvm totalyta (kr) *	41	0	0	0	0
Räntekänslighet (%) *	6	0	0	0	0
Energikostnad per kvm totalyta (kr) *	263	0	0	0	0
Årsavg andel i % av tot rörelseintäkter					
*	89	0	0	0	0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, skriv vad som ingår i årsavgiften, värme, el, vatten etc.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavg per kvm bostadsrättsyta

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättytan.

Lån per kvm bostadsrättsyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättytan.

Lån per kvm totalyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med totala ytan.

Sparande per kvm totalyta

Årets resultat plus avskrivningar plus extraordinära kostnader samt intäkter plus planerat underhåll dividerat med totalytan.

Räntekänslighet

Föreningens totala fastighetslån dividerat med avgifterna.

Om räntan på föreningens lån stiger med 1 procentenhet behöver föreningen höja årsintäkterna med motsvarande procent som räntekänsligheten.

Energikostnad per kvm totalyta

Bokförd vatten-, el- och värmekostnad dividerat med totalytan. Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

* Nytt nyckeltal från 2023

Föreningens ekonomi

Uppllysning vid förlust

Underskottet på 33 378 kr består till största del av avskrivningar på 81 068 kr vilket likviditetsmässigt ger ett överskott på 47 690 kr. För att ytterligare stärka föreningens ekonomi har styrelsen beslutat att höja avgifterna enligt nedan.

Årsavgifter.

Pga generella prisökningar under de senaste åren tog styrelsen beslut om att från årsskiftet 2023/2024 höja avgifterna med 10%.

Lån

Räntevillkor och bindningstider framgår av not 8.

ER
mk 7-
ar

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	320 300	6 563 653	-8 509 423	-160 937	-1 786 407
Disp av föreg års resultat			-160 937	160 937	0
Förändring under året				-33 378	-33 378
Belopp vid årets utgång	320 300	6 563 653	-8 670 360	-33 378	-1 819 785

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-8 670 359
årets förlust	-33 378
	-8 703 737
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-8 703 737
	-8 703 737

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

Handwritten signatures and initials in blue ink:
GR
mk7

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	721 499	712 998
Övriga rörelseintäkter	2	13 894	5 846
Summa rörelseintäkter		735 393	718 844
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-369 764	-520 862
Driftskostnader	4	-149 637	-160 286
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-70 414	-46 872
Avskrivningar	6	-81 068	-91 591
Summa rörelsekostnader		-670 883	-819 611
Rörelseresultat		64 510	-100 767
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		964	55
Räntekostnader och liknande resultatposter		-98 852	-60 225
Summa finansiella poster		-97 888	-60 170
Resultat efter finansiella poster		-33 378	-160 937
Årets resultat		-33 378	-160 937

ER
mk 7-1

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	1 011 403	1 082 333
Förbättringsutgifter på annans fastighet		-25 345	-15 207
Summa materiella anläggningstillgångar		986 058	1 067 126
Summa anläggningstillgångar		986 058	1 067 126
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		126 697	126 149
Övriga fordringar		46 578	58 621
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		74 288	11 590
Summa kortfristiga fordringar		247 563	196 360
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 259 016	1 196 849
Summa kassa och bank		1 259 016	1 196 849
Summa omsättningstillgångar		1 506 579	1 393 209
SUMMA TILLGÅNGAR		2 492 637	2 460 335

R. J. J. J.
mk 7-

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

6 883 953

6 883 953

Summa bundet eget kapital

6 883 953

6 883 953

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-8 670 359

-8 509 423

Årets resultat

-33 378

-160 937

Summa ansamlad förlust

-8 703 737

-8 670 360

Summa eget kapital

-1 819 784

-1 786 407

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

1 000 000

3 000 000

Summa långfristiga skulder

1 000 000

3 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

3 000 000

1 000 000

Leverantörsskulder

84 734

41 788

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

227 687

204 954

Summa kortfristiga skulder

3 312 421

1 246 742

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

2 492 637

2 460 335

ER
mk 7-
an

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-33 378

-160 937

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

81 068

91 591

Betald skatt

12 043

-7 051

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

59 733

-76 397

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-548

-126 149

Förändring av kortfristiga fordringar

-62 698

61 187

Förändring av leverantörsskulder

42 946

-38 998

Förändring av kortfristiga skulder

22 734

122 146

Kassaflöde från den löpande verksamheten

62 167

-58 211

Årets kassaflöde

62 167

-58 211

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 196 849

1 255 060

Likvida medel vid årets slut

1 259 016

1 196 849

ER
ink 7-

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader	100
Bredband	10
Bergvärme	20
Säkerhetsdörrar	20

ER
mk 7-1

Not 1 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	585 339	585 339
Garageplats	62 000	55 600
Hyra p-plats	7 200	5 100
Bredband	66 960	66 960
	721 499	712 999

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Elstöd	5 215	0
Ersättning el laddstolpar	8 670	5 846
Öresutjämning	9	0
	13 894	5 846

Not 3 Fastighetskostnader

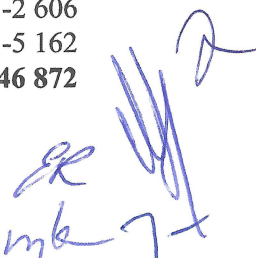
	2023	2022
Övriga reparationer	-75 746	-237 842
Markytor, trädgård	-4 000	-34 843
El	-26 097	-25 520
Värme	-228 852	-228 900
Vatten och avlopp	-18 833	25 084
Sophämtning/renhållning	-16 236	-18 842
	-369 764	-520 863

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Städning	-23 820	-23 288
Obl besiktningkost OVK,hiss	-21 603	-8 625
Övriga fastighetskostnader	-3 237	-11 533
Sotning	0	-8 278
Fastighetsförsäkring	-23 366	-20 779
Kabel-tv	-6 444	-10 692
Bredband	-42 208	-53 820
Fastighetsskatt	-24 528	-18 228
Snöröjning	-4 431	-5 043
	-149 637	-160 286

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2023	2022
Revision	-11 363	0
Fastighetsförvaltning	-43 340	-39 104
Möteskostnader	-6 036	0
Bankkostnader	-3 945	-2 606
Föreningsavgift	-5 730	-5 162
	-70 414	-46 872

Handwritten signature and initials:
mk 7+ 

Not 6 Avskrivningar

	2023	2022
Byggnad	-4 400	-4 400
Ombyggnad	-76 668	-87 191
	-81 068	-91 591

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	509 610	509 610
Utgående anskaffningsvärde	509 610	509 610
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-193 965	-189 565
Årets avskrivningar enligt plan	-4 400	-4 400
Utgående avskrivning enligt plan	-198 365	-193 965
Planenligt restvärde vid årets slut	311 245	315 645
Taxeringsvärde		
Byggnad	11 073 000	11 073 000
Mark	10 000 000	10 000 000
	21 073 000	21 073 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	20 800 000	21 073 000
Lokaler	273 000	
	21 073 000	21 073 000
Akkumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	1 435 798	1 435 798
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	1 435 798	1 435 798
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-770 485	-693 432
Årets avskrivningar enligt plan	-66 530	-77 053
Utgående avskrivning enligt plan	-837 015	-770 485
Planenligt restvärde vid årets slut	598 783	665 313
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	311 245	315 645
Ombyggnad	598 783	665 313
	910 028	980 958

ER
mk 7-
ER

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Handelsbanken	5,73	2024-09-30	1 000 000	1 000 000
Handelsbanken	5,25	2024-01-02	1 000 000	1 000 000
Handelsbanken	1,52	2026-12-30	1 000 000	1 000 000
Handelsbanken	1,37	2024-09-30	1 000 000	1 000 000
			4 000 000	4 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			3 000 000	1 000 000

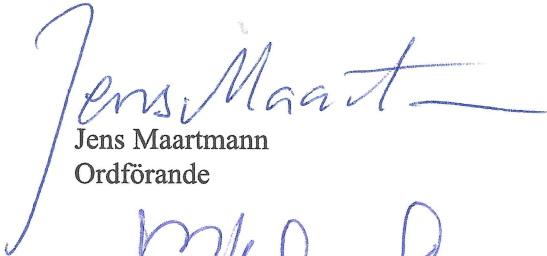
Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	4 000 000 4 000 000	4 000 000 4 000 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

mk *7-*

Underskrifter

Stockholm 2024-04-22



Jens Maartmann
Ordförande



Marianne Klint



Emelie Ritzhoff



Mattias Norström

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-06



David Walman
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Magnus 3
714000-0956**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Magnus 3 för år 2023.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2023-12-31 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Magnus 3 för år 2023.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

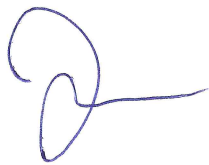
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm 2024-05-06



Rävisor AB
David Walman
Revisor