

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Magneten

Org.nr. 769624-4362

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9
- underskrifter	11

Brf Magneten

Org.nr. 769624-4362

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Styrelsens uppdrag

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.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 2012-03-07. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2015-01-07 och nuvarande stadgar registrerades 2020-11-26 hos bolagsverket.

Föreningen är ett sk privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed ett äkta privatbostadsföretag.

Fastighetsfakta

Förvärvet

Föreningens fastighet med Fastighetsbeteckning Rován 3, 3D- fastighet i Solna Kommun förvärvades 2013-06-20. Totalentreprenadkontrakt tecknades med Peab Bostad AB 2013-11-29.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Folksam. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggde och består av 1 flerbostadshus med 113 bostadslägenheter. Värdeåret är 2015. Total BOA 8 949 kvm.

Lägenheter

Föreningen upplåter 113 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenheterna fördelas enligt nedan;

1	rok	11 st
2	rok	44 st
3	rok	14 st
4	rok	23 st
5	rok	21 st

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång	175 st
Medlemmar vid årets utgång	175 st

Under året har 18 överlåtelser skett.

Brf Magneten

Org.nr. 769624-4362

Styrelsen

Styrelsen har under 2022 bestått av fem ordinarie ledamöter och tre suppleanter med följande ansvarsområden.

Ordförande:

Leif Hansson 220101 - 220602.

Chengis Rehman 220602 - 221231.

Vice ordförande:

Chengis Rehman 220101 - 220602.

Leif Hansson 220602 - 221231

Sekreterare:

Karina Loyko, 220101 - 220602.

Kristoffer Blomqvist, 220602 - 221231

Ekonomi:

Leif Hansson, 220101 - 220602

Anders Granath, 220602 - 221231

Information:

Ksenia Augervald, 220101 - 220602

Kristoffer Blomqvist, 220602 - 221231

Överlåtelser:

Ksenia Augervald

Andrahandsuthyrning:

Daniel Girmatsion (suppleant)

Ansvar för bygglov mm:

Madalina Gherghina (suppleant)

It, övervakning och avtalsbevakning:

Hans-Erik Sandström (suppleant)

Revisor

Martin Knutsson

Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Stämmor

Ordinarie årsstämma 2022 hölls den 2 juni kl. 18.00 på Café Direkten i Huvudsta Centrum. Planerat möte på föreningens innegård fick flyttas till Café Direkten pga. regn.

Brf Magnetens förvaltning

Nordstaden AB har sedan fyra år uppdraget att sköta föreningens ekonomiska förvaltning och under tre år den tekniska förvaltningen.

Cemi har under 2022 ansvarat för skötseln av föreningens innegård till full belåtenhet. Cemi har sedan den 1 januari 2022 ansvarat för fastighetens trappstädning också till full belåtenhet.

Sanitära frågor

Föreningens sopsug kommer att ersättas med ett nytt system med sopinkast utomhus på två eller möjligen tre ställen.

Diskussioner har förts med Solna Stad under 2022. Det nya systemet kommer att tas i bruk 2023 eller 2024. Förändringen är föranledd av att Huvudstas gamla system har nått sin tekniska livslängd och att nya krav på bättre sortering börjar gälla från 2023.

Sophanteringen i övrigt har förbättrats.

Brf Magnetens relationer med grannarna, Huvudsta Centrum, Lägenhetshotellet, Solna Stad och polisen.

Brf Magnet har goda relationer med våra närmsta grannar. Tillsammans har vi årligen två möten med stadens trygghetsamordnare och stadens kommunpolis. Under 2022 träffades vi i början på året och tidigt på hösten. Därutöver har vi haft kontakt med varandra då behov uppstått. Dessa möten är också ett led i föreningens trygghetsarbete för de boende. Ett synligt resultat av dessa samarbeten är att vi under hösten 2022 fick ny belysning utanför föreningens västra gavel. Under 2022 har föreningen vid flera tillfällen och av olika skäl haft kontakt med stadens polis.

Genomfört under 2022

- Solna Stad installerade under hösten 2022 ny belysning utanför den västra gaveln efter många års påtryckning från Brf Magnetens styrelse.
- Nytt, snabbare internetavtal till lägre kostnad med Telia.
- Sorterat ut kvarlämnade cyklar och barnvagnar.
- Gjort förberedande studie och tagit in offert på solcellssystem.
- Gjort förberedande studie avseende takets status med tanke på kommande solcellsanläggning.
- Beställt hållfasthetsutredning med tanke på solcellernas vikt.
- Gjort en preliminär studie avseende möjligheten att uppföra en väderskyddad konstruktion på en av föreningens terrasser.
- Innegårdens trävirke har rengjorts och påförts ny träolja.
- Barnens sandlåda på innegården har fått påfyllning av ny sand.
- Under hösten anlätade föreningen ett företag, Folkfilter, för att på förekommen anledning byta ut samtliga luftfilter i våra lägenheter.
- Hissstörningarna i oktober 2022 i entrén 76 B berodde på att man med tunga fordon, permobiler och annat, körde på stängande hissörrar. Föreningen har förlängt den tid det tar innan dörrarna stängs.
- Gjort förberedande arbete för att fördela kostnader för vatten- och varmvattenkostnader till de enskilda lägenheterna för att öka incitamenten att undvika onödig förbrukning och därigenom sänka den totala kostnaden. Väntas kunna träda i kraft under 2023.

Inriktning 2023

- Fullfölja arbetet med att ta fram ett fullständigt och säkert underlag för installation av solceller på fastighetens tak och om möjligt teckna avtal om fysisk installation.
- Fullfölja arbetet med att ta fram ett förslag till en väderskyddad uteplats på vår innegård.
- Omförhandla hissavtalet, alternativt anlita ny hissoperatör pga. ökat missnöje med vår nuvarande operatör.
- I övrigt se över våra leverantörsavtal – kostnader och kvalitet.
- Trygghetsfrågorna kommer att vara fortsatt högprioriterade tillsammans med våra grannar Huvudsta Centrum och Lägenhetshotellet men också genom regelbundna möten med polis och kommunens trygghetsamordnare. Vi undersöker förutsättningen för att komplettera med trygghetskamera i entrén till Storgatan 70 B.
- Fullfölja arbetet med att fördela vår fastighets kostnad för vatten och varmvatten till de boende. Motivet för detta är att skapa incitament att inte i onödan förbruka mer vatten än nödvändigt.
- Tillsammans med stadens energibolag Norrenergi analysera vår energiförbrukning.
- Uppdatera vår underhållsplan.
- Tillsammans med vår tekniske förvaltare uppdatera kvarstående garantiärenden.
- Bevaka arbete och installation av ny sopsug utomhus.

Föreningens ekonomi

- Föreningen har under 2022 burit en för stor del av medlemmarnas elkostnad, vilket belastat föreningens resultat negativt under året. En mera korrekt kostnad kommer att påföras medlemmarna under 2023.
- Under 2022 amorterade föreningen ner lånen med 4 MSEK utöver planenliga avskrivningar. Detta kunde göras pga. ett bra kassaflöde huvudsakligen som resultat av den låga räntan.
- Marknadsräntorna har ökat under 2022 från en mycket låg nivå. Två av de tre lånen har lagts om under året till högre nivåer, vilket innebär ökade räntekostnader för föreningen under 2023.
- I enlighet med föreningens långsiktiga ekonomiska strategi höjdes avgifterna med 4 % från den 1 juli 2022 med mål att motsvara årliga kostnadsförändringar för underhåll, förvaltning och finansiering.

Företagets säte är i Solna Kommun

Brf Magnet

Org.nr. 769624-4362

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	6 816 793	6 585 887	6 475 715	6 323 752
Resultat efter finansiella poster	-1 372 461	-340 305	-792 907	-679 544
Soliditet (%)	81,16	80,43	79,85	79,00
Genomsnittlig årsavgift/kvm	729	707	690	680
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 237	8 707	9 066	9 423

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	245 061 000	81 793 000	1 000 000	-2 454 469
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			500 000	-500 000
Årets resultat				-1 372 461
Belopp vid årets utgång	245 061 000	81 793 000	1 500 000	-4 326 930

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-2 954 469
Årets resultat	-1 372 461
	<hr/>
	-4 326 930
Förslag till disposition:	
Reservering till yttre fond	500 000
Balanseras i ny räkning	-4 826 930
	<hr/>
	-4 326 930

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Magneten

Org.nr. 769624-4362

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 816 793	6 585 887
Övriga rörelseintäkter		90 980	163 606
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>6 907 773</u>	<u>6 749 493</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-4 819 391	-3 756 548
Styrelsearvoden		-187 680	-181 004
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4,5	-2 623 488	-2 623 488
Summa rörelsekostnader		<u>-7 630 559</u>	<u>-6 561 040</u>
Rörelseresultat		-722 786	188 453
Finansiella poster			
Ränteintäkter		18 340	115
Räntekostnader		-668 015	-528 873
Summa finansiella poster		<u>-649 675</u>	<u>-528 758</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 372 461	-340 305
Resultat före skatt		-1 372 461	-340 305
Årets resultat		<u>-1 372 461</u>	<u>-340 305</u>

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Byggnader och mark	4	394 423 617	396 930 213
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	<u>479 051</u>	<u>595 943</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		394 902 668	397 526 156

Summa anläggningstillgångar

394 902 668 397 526 156

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		77 994	77 994
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>208 368</u>	<u>209 021</u>
Summa kortfristiga fordringar		286 362	287 015

Kassa och bank

Kassa och bank		<u>4 030 459</u>	<u>6 761 210</u>
Summa kassa och bank		4 030 459	6 761 210

Summa omsättningstillgångar

4 316 821 7 048 225

SUMMA TILLGÅNGAR

399 219 489 404 574 381

Brf Magnetten

Org.nr. 769624-4362

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

326 854 000

326 854 000

Fond för yttre underhåll

1 500 000

1 000 000

Summa bundet eget kapital

328 354 000

327 854 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 954 469

-2 114 164

Årets resultat

-1 372 461

-340 305

Summa fritt eget kapital

-4 326 930

-2 454 469

Summa eget kapital

324 027 070

325 399 531

Långfristiga skulder

Fastighetslån

6

50 806 094

28 186 871

Summa långfristiga skulder

50 806 094

28 186 871

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6

22 903 047

49 735 138

Leverantörsskulder

327 046

262 910

Övriga skulder

73 392

64 904

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 082 840

925 027

Summa kortfristiga skulder

24 386 325

50 987 979

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

399 219 489

404 574 381

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

*Materiella anläggningstillgångar*Tillämpade avskrivningstider:Antal år

Byggnader och mark	120
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10

Noter till resultaträkningen**Not 2 Nettoomsättning** **2022** **2021**

Avgift bostad	6 523 283	6 326 290
Elavgifter	293 510	259 597
	<hr/> 6 816 793	<hr/> 6 585 887

Not 3 Övriga externa kostnader **2022** **2021**

Underhåll	371 008	0
Reparationer	864 699	598 913
Snöskottning/sandning	36 000	51 366
Städning	187 500	246 461
Besiktning- och avtalskostnader	140 894	108 795
Bevakningskostnader	7 389	10 488
Fastighetsel	1 407 839	1 020 140
Uppvärmning	496 449	477 536
Vatten	163 707	130 339
Avfallshantering	270 994	264 670
Fastighetsförsäkringar	85 046	76 883
Förvaltningsarvode	296 976	283 772
Data- IT kostnader	316 477	316 618
Revisionsarvoden	48 500	48 000
Administrativa kostnader	40 467	59 816
Övriga förvaltningskostnader	43 445	37 101
Konsultarvoden	8 974	0
Föreningskostnader	24 947	17 650
Medlems- och föreningsavgifter	8 080	8 000
	<hr/> 4 819 391	<hr/> 3 756 548

NOTER**Noter till balansräkningen**

Not 4 Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	412 000 001	412 000 001
Utgående anskaffningsvärden	412 000 001	412 000 001
Ingående avskrivningar	-15 069 788	-12 563 192
Årets avskrivningar	-2 506 596	-2 506 596
Utgående avskrivningar	-17 576 384	-15 069 788
Redovisat värde	394 423 617	396 930 213
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	98 000 000	105 000 000
Byggnader	223 000 000	183 000 000
	321 000 000	288 000 000
Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 168 932	1 168 932
Utgående anskaffningsvärden	1 168 932	1 168 932
Ingående avskrivningar	-572 989	-456 097
Årets avskrivningar	-116 892	-116 892
Utgående avskrivningar	-689 881	-572 989
Redovisat värde	479 051	595 943
Not 6 Fastighetslån	2022-12-31	2021-12-31
Lån	Tid och villkor	
Swedbank 2,92%	2023-02-28	22 903 047
Swedbank 0,60%	2024-10-25	28 186 871
Swedbank 2,93%	2025-08-25	22 619 223
		73 709 141
		24 974 003
		28 186 871
		24 761 135
		77 922 009

Lån som ska omförhandlas år 2023 är ett lån till beloppet av 22 903 047 och bokas därav som kortfristig del av långfristig skuld i balansräkningen.

Övriga noter

Not 7 Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	85 146 000	85 146 000
Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut		

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Brf Magnet

Org.nr. 769624-4362

NOTER

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansslutning

Solna

Leif Hansson

Kristoffer Blomqvist

Anders Granath

Ksenia Augervald

Chengis Rehman

Vår revisionsberättelse har lämnats den .

Ernst & Young AB

Martin Knutsson
Auktoriserad revisor

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."

Bo Anders Petter Granath (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19791208xxxx

IP: 192.176.xxx.xxx

2023-04-27 10:04:58 UTC



KSENIA AUGERVALD (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19801207xxxx

IP: 213.66.xxx.xxx

2023-04-27 12:55:20 UTC



Leif Reinhold Hansson (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19430208xxxx

IP: 90.129.xxx.xxx

2023-04-29 10:00:49 UTC



Johan Kristoffer Blomqvist (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19890503xxxx

IP: 213.66.xxx.xxx

2023-04-29 14:46:33 UTC



CHENGIS REHMAN (SSN-validerad)

Ordförande

Serienummer: 19770320xxxx

IP: 194.18.xxx.xxx

2023-05-02 16:54:21 UTC



Leif Martin Knutsson (SSN-validerad)

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19900522xxxx

IP: 46.8.xxx.xxx

2023-05-03 06:33:10 UTC



Penneo dokumentnyckel: 53XGV-LHOJN-BFCV1-DJEHL-HVMVM-HGQIG

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>