

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Magnetten

Org.nr. 769624-4362

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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 2023-08-30 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 belägna på adresserna Storgatan 70B, 70C, 74B, 76B och 76C.

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

Föreningen äger fastigheten med tillhörande tomtmark.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes och består av ett flerbostadshus med 113 bostadslägenheter. Värdeåret är 2015.

Byggnadsytan utgörs av 8949 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 171 st

Under året har 12 överlåtelser skett varav inga upplåtelser, samt att styrelsen har beviljat 9 st andrahandsuthyrningar.

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

Brf Magnetten

Org.nr. 769624-4362

Styrelsen

Chengis Rehman	Ordförande
Anders Granath	Ledamot
Leif Hansson	Ledamot
Kristoffer Blomqvist	Ledamot
Ksenia Augervald	Ledamot

Madalina Ghergina	Suppleant
Daniel Ghirmatson	Suppleant
Hans-Eric Sandström	Suppleant

Revisor

Martin Knutsson	Auktoriserad revisor Ernst & Young AB
-----------------	---------------------------------------

Valberedning

Makda Yohannes
Tania Katenda

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Stämmor

Ordinarie stämma hölls den 31 maj 2023.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Genomfört under 2023

- Uppmanat de boende att själv byta sina luftfilter.
- Från den 1:a september fördelat kostnader för varmvatten och kallvatten till de boende med motivet att minska förbrukningen och därmed totalkostnaden.
- Styrelsen beslöt också att byta ut varmvattenmätarna i alla lägenheter pga. ålder och ökande reparationskostnader.
- Bytt värmefläktar pga. korrosion i de gamla.
- Sett över brandskyddet och förbättrat rökluckornas funktion.
- Ett nytt sopsugssystem vars inkast nu kommer att placeras utomhus. I samband med detta har styrelsen bevakat att återställningsarbetet sker på ett estetiskt och funktionellt sätt.
- Styrelsen har inlett ett arbete för att analysera och utkräva ansvar för uppkomna fuktskador i socklar och fasader.
- Projektet med solceller har gjort en paus på grund av försämrad kalkyl.
- Belysningen i hela fastigheten har bytts ut till miljöbelysning.

Inriktning 2024

- Uppdatering av solcellsprojektet
- Uppdatering och modernisering av föreningens underhållsplan
- Installera en hjärtstartare
- Installera brandsläckare i vart och ett av våra trapphus.
- Fullfölja ”garantifrågan” avseende socklar och fasader
- Prioritera trygghetsfrågorna
- Ny administrativ portal tas i bruk
- Avsluta släpande garantiarbeten
- Kontroll av våra elanläggningar (TLB-kontroll)
- Komplettera med korrosionshinder i vårt värmefläktsystem
- Förutsättning för installation av ”blåljuskod”
- Oljebehandling av innegårdens trävirke
- Nya hisskenor i 76 B
- Fortsatt kontroll av andrahandsboende

Föreningens ekonomi

Resultatet för 2023 hamnade på ungefär minus 1,6 MSEK. Resultat påverkades positivt av de högre avgifterna samt betydligt lägre elkostnader än befarat. På minussidan belastar skadorna och utbytet av värmeväxlarna samt högre räntekostnader. Ett av de tre lånen är fortfarande bundet fram till hösten 2024. Trots ökade räntekostnader amorterades 1 MSK över plan och kassaflödet var positivt. Ett positivt kassaflöde och kontroll på kostnaderna som går att påverka är viktigt för föreningen.

Brf Magneten

Org.nr. 769624-4362

Avgiftshöjning

Avgifterna höjdes den 2023-07-01 med 9%

Företagets säte är i Solna Kommun

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	7 344 296	6 816 793	6 585 887	6 475 715
Resultat efter finansiella poster	-1 615 699	-1 372 461	-340 305	-792 907
Soliditet (%)	81,31	81,16	80,43	79,85
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	821	762		
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95	99		
Skuldsättning (kr/kvm)	8 101	8 237		
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 101	8 237		
Sparande (kr/kvm)	115	181		
Räntekänslighet (%)	10	11		
Energikostnad (kr/kvm)	170	231		

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 8949 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 8949 kvadratmeter.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

För att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden kan föreningen behöva höja årsavgifterna 2024.

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	1 500 000	-4 326 930
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			500 000	-500 000
Årets resultat				-1 615 699
Belopp vid årets utgång	245 061 000	81 793 000	2 000 000	-6 442 629

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Ansamlad förlust	-4 826 930
Årets resultat	-1 615 699
	-6 442 629

Förslag till disposition:

Reservering till yttre fond	500 000
Balanseras i ny räkning	-6 942 629
	-6 442 629

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

Brf Magnetten

Org.nr. 769624-4362

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 344 296	6 816 793
Övriga rörelseintäkter		<u>418 723</u>	<u>90 980</u>
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		7 763 019	6 907 773
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-4 914 735	-4 819 391
Styrelsearvoden		-197 812	-187 680
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4,5	<u>-2 623 488</u>	<u>-2 623 488</u>
Summa rörelsekostnader		-7 736 035	-7 630 559
Rörelseresultat		26 984	-722 786
Finansiella poster			
Ränteintäkter		115 779	18 340
Räntekostnader		<u>-1 758 462</u>	<u>-668 015</u>
Summa finansiella poster		-1 642 683	-649 675
Resultat efter finansiella poster		-1 615 699	-1 372 461
Resultat före skatt		-1 615 699	-1 372 461
Årets resultat		<u>-1 615 699</u>	<u>-1 372 461</u>

Brf Magnetten

Org.nr. 769624-4362

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	391 917 021	394 423 617
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	<u>362 159</u>	<u>479 051</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		392 279 180	394 902 668
Summa anläggningstillgångar		392 279 180	394 902 668
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		85 248	77 994
Övriga fordringar		280 186	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>215 057</u>	<u>208 368</u>
Summa kortfristiga fordringar		580 491	286 362
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>3 637 662</u>	<u>4 030 459</u>
Summa kassa och bank		3 637 662	4 030 459
Summa omsättningstillgångar		4 218 153	4 316 821
SUMMA TILLGÅNGAR		396 497 333	399 219 489

Brf Magnetten

Org.nr. 769624-4362

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		326 854 000	326 854 000
Fond för yttre underhåll		<u>2 000 000</u>	<u>1 500 000</u>
Summa bundet eget kapital		328 854 000	328 354 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 826 930	-2 954 469
Årets resultat		<u>-1 615 699</u>	<u>-1 372 461</u>
Summa fritt eget kapital		-6 442 629	-4 326 930
Summa eget kapital		322 411 371	324 027 070
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	6	<u>22 477 311</u>	<u>50 806 094</u>
Summa långfristiga skulder		22 477 311	50 806 094
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	50 018 962	22 903 047
Leverantörsskulder		444 253	327 046
Övriga skulder		98 457	73 392
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>1 046 979</u>	<u>1 082 840</u>
Summa kortfristiga skulder		51 608 651	24 386 325
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		396 497 333	399 219 489

Brf Magneten

Org.nr. 769624-4362

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		26 984	-722 786
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 623 488	2 623 488
Erhållen ränta mm		115 779	18 340
Erlagd ränta		-1 758 462	-668 015
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<u>1 007 789</u>	<u>1 251 027</u>
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-7 254	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-286 875	653
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		117 207	64 136
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-10 796	166 301
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>820 071</u>	<u>1 482 117</u>
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-1 212 868	-4 212 868
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>-1 212 868</u>	<u>-4 212 868</u>
Förändring av likvida medel		-392 797	-2 730 751
Likvida medel vid årets början		4 030 459	6 761 209
Kvar att fördela		0	1
Likvida medel vid årets slut		<u>3 637 662</u>	<u>4 030 459</u>

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	120
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2023	2022
Avgift bostad	6 950 494	6 523 283
Elavgifter	393 576	293 510
	<u>7 344 070</u>	<u>6 816 793</u>

Not 3 Övriga externa kostnader	2023	2022
Underhåll	20 500	371 008
Reparationer	1 689 181	864 699
Snöskottning/sandning	119 701	36 000
Städning	207 275	187 500
Besiktning- och avtalskostnader	175 141	140 894
Bevakningskostnader	3 385	7 389
Fastighetsel	702 438	1 407 839
Uppvärmning	662 758	496 449
Vatten	153 788	163 707
Avfallshantering	288 936	270 994
Fastighetsförsäkringar	96 474	85 046
Förvaltningsarvode	312 975	296 976
Data- IT kostnader	302 330	316 477
Revisionsarvoden	49 125	48 500
Administrativa kostnader	25 749	40 467
Övriga förvaltningskostnader	9 003	43 445
Konsultarvoden	58 500	8 974
Föreningskostnader	29 276	24 947
Medlems- och föreningsavgifter	8 200	8 080
	<u>4 914 735</u>	<u>4 819 391</u>

NOTER**Noter till balansräkningen**

Not 4 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31	
Ingående anskaffningsvärden	<u>412 000 001</u>	<u>412 000 001</u>	
Utgående anskaffningsvärden	412 000 001	412 000 001	
Ingående avskrivningar	-17 576 384	-15 069 788	
Årets avskrivningar	<u>-2 506 596</u>	<u>-2 506 596</u>	
Utgående avskrivningar	-20 082 980	-17 576 384	
Redovisat värde	<u>391 917 021</u>	<u>394 423 617</u>	
<i>Taxeringsvärden</i>			
Mark	98 000 000	98 000 000	
Byggnader	<u>223 000 000</u>	<u>223 000 000</u>	
	<u>321 000 000</u>	<u>321 000 000</u>	
Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31	
Ingående anskaffningsvärden	<u>1 168 932</u>	<u>1 168 932</u>	
Utgående anskaffningsvärden	1 168 932	1 168 932	
Ingående avskrivningar	-689 881	-572 989	
Årets avskrivningar	<u>-116 892</u>	<u>-116 892</u>	
Utgående avskrivningar	-806 773	-689 881	
Redovisat värde	<u>362 159</u>	<u>479 051</u>	
Not 6 Fastighetslån	2023-12-31	2022-12-31	
Lån	Tid och villkor		
Swedbank 4,58%	2024-02-28	21 832 091	22 903 047
Swedbank 0,60%	2024-10-25	28 186 871	28 186 871
Swedbank 2,93%	2025-08-25	<u>22 477 311</u>	<u>22 619 223</u>
		<u>72 496 273</u>	<u>73 709 141</u>

Lån som ska omförhandlas år 2024 är två lån till beloppet av 50 018 962 och bokas därav som kortfristig del av långfristig skuld i balansräkningen.

Övriga noter

Not 7 Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	85 146 000	85 146 000

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

NOTER

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

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."

CHENGIS REHMAN (SSN-validerad)

Ordförande

Serienummer: 743130d3b15819[...]9a51ebd601338

IP: 81.233.xxx.xxx

2024-04-27 09:42:45 UTC



KSENIA AUGERVALD (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 50960ef9428e3b[...]665eb2eb9f0a1

IP: 213.66.xxx.xxx

2024-04-27 21:37:12 UTC



Leif Reinhold Hansson (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 4e69524c2dd774[...]02a4c204263c8

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-04-28 11:05:07 UTC



JOHAN KRISTOFFER BLOMQVIST (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: b86151ce481309[...]d3506564ef475

IP: 213.66.xxx.xxx

2024-04-28 12:10:39 UTC



Bo Anders Petter Granath (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: ec3b2f8198b5bc[...]d4d7581ab22c9

IP: 192.176.xxx.xxx

2024-04-29 12:38:17 UTC



Leif Martin Knutsson (SSN-validerad)

Auktoriserad revisor

Serienummer: 77a21cf90812f4[...]3c84d2a59c74b

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-29 14:23:54 UTC



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>