



FASTIGHETSÄGARNAS  
SERVICE

BRF Magelungen 1

# Årsredovisning 2023

Årsredovisning för  
**Brf Magelungen 1**  
769609-8479

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-13
Övriga noter	13-14
Underskrifter	15

Styrelsen för Brf Magelungen 1 (769609-8479) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-07-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-10-23 och nuvarande stadgar registrerades 2003-07-31. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Vätö 18 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Ullerudsbacken 51-53.

Vätö 18 byggdes år 2004.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2030-01-01.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
21	Lägenheter, bostadsrätt	1 687
13	Antal p-platser	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-05-09. På stämman deltog 15 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Andreas Sohlberg	Ordförande
Fredrik Wimborn	Kassör
Erica Malmström	Sekreterare
Dennis Rogenius	Ledamot
Enrico Avventi	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Dennis Rogenius och Andreas Sohlberg.

Föreningens firma tecknas av Fredrik Wimborn, Dennis Rogenius, Andreas Sohlberg och Erica Malmström.

## Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsen som helhet eller två av styrelsens medlemmar tillsammans!

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Erik Ågerup.

Valberedningen har utgjorts av Salvatore Vinaccia och Jeff Qunitua.

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2023	13 st nya laddstolpar för elbilar.

## Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2023-2024	Spolning av stammar

## Årsavgifter

Föreningen höjer avgiften med 12% from 1/2-2024.

## Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 31 st. Under året har 0 tillkommit samt 0 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 31 st.

## Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

## Styrelsens kommentar till årets förlust

Underskottet förklaras av ökade avskrivningskostnader samt det rådande ränteläget. Kostnaden för finansiella poster har ökat med 108 000 kr samt att föreningen har ökade avskrivningar med ursprung i investeringen i laddstolpar.



## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	1 404	1 399	1 398	1 396
Resultat efter fin. poster (tkr)	-167	-22	-179	-129
Soliditet (%)	71,3	71	71	70
Årsavgift per kvm BR-yta (kr)	796	796	829	
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)	7 776	7 835	7 886	
Skuldsättning per kvm brf yta (kr)	7 776	7 835	7 886	
Sparande per kvm totalyta (kr)	163	246	186	
Räntekänslighet (%)	10	10	10	
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	187	170	155	
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	96	96	100	

Beräknade på bostadsrättsyta på 1 686 kvm

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

### Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	7 861 000	24 999 000	1 040 269	-363 576	-21 911	33 514 782

Resultatdisposition enl

*föreningsstämman*

Förändring av fond  
för yttre underhåll

123 811      -123 811

Balanseras i ny  
räkning

-21 911      21 911

Årets resultat

-167 200      -167 200

**Belopp vid**  
**årets utgång**

7 861 000

24 999 000

1 164 080

-509 298

-167 200

33 347 582

## **Resultatdisposition**

*Belopp i kr*

### ***Förslag till resultatdisposition***

Balanserat resultat	-509 298
Årets resultat	-167 200
<b>Totalt</b>	<b>-676 498</b>
Avsättning till yttre fond	150 000
Uttag ur yttre fond	-30 061
Balanseras i ny räkning	-796 437
<b>Summa</b>	<b>-676 498</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 404 113	1 398 669
Övriga rörelseintäkter		64	125
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>1 404 177</u>	<u>1 398 794</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-808 210	-910 117
Övriga externa kostnader	4	-32 668	-29 905
Personalkostnader och arvoden	5	-71 280	59 921
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-421 158	-410 400
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 333 316</u>	<u>-1 290 501</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>70 861</u>	<u>108 293</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 152	610
Räntekostnader och liknande resultatposter		-246 213	-130 813
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-238 061</u>	<u>-130 203</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-167 200</u>	<u>-21 910</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-167 200</u>	<u>-21 910</u>
<b>Årets resultat</b>		<u><b>-167 200</b></u>	<u><b>-21 911</b></u>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	6	45 411 437	45 821 837
Inventarier, maskiner och installationer		179 739	-
Summa materiella anläggningstillgångar		45 591 176	45 821 837
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		45 591 176	45 821 837
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar	9	691 278	713 108
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		46 088	48 144
Summa kortfristiga fordringar		737 366	761 252
<b><i>Kassa och bank</i></b>	7	446 237	447 787
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 183 603	1 209 039
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		46 774 779	47 030 876

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 860 000	32 860 000
Fond för yttre underhåll		1 164 080	1 040 269
Summa bundet eget kapital		34 024 080	33 900 269
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-509 298	-363 576
Årets resultat		-167 200	-21 911
Summa fritt eget kapital		-676 498	-385 487
<b>Summa eget kapital</b>		33 347 582	33 514 782
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	4 956 000	8 153 875
Summa långfristiga skulder		4 956 000	8 153 875
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfr skuld	8	8 153 875	5 055 500
Leverantörsskulder		108 203	35 507
Skatteskulder		2 481	1 928
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		206 638	269 284
Summa kortfristiga skulder		8 471 197	5 362 219
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		46 774 779	47 030 876

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	70 861	108 292
Avskrivningar	421 158	410 400
Erlagd ränta och ränteintäkter	-238 061	-130 203
	<u>253 958</u>	<u>388 489</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>253 958</b>	<b>388 489</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	23 886	-701 067
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	72 696	-110 697
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-62 093	1 735
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>288 447</b>	<b>-421 540</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investering maskiner, inventarier och installationer	-190 497	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-190 497</b>	
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-99 500	-87 125
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-99 500</b>	<b>-87 125</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 550</b>	<b>-508 665</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>447 787</b>	<b>956 451</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>446 237</b>	<b>447 786</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

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

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år. Med stöd av BFNAR 2023:1.

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1,08	(1,08)

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	1 341 897	1 341 897
Hyror	51 480	51 117
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 733	5 030
Övriga intäkter	9 067	750
	<b>1 404 177</b>	<b>1 398 794</b>

## Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	10 828	8 737
Städning	48 408	52 411
Tillsyn, besiktning, kontroller	9 215	55 176
Trädgårdsskötsel	2 867	2 200
Snöröjning	54 208	41 522
Reparationer	21 904	125 505
El	60 694	69 830
Uppvärmning	209 038	179 508
Vatten	45 969	36 979
Sophämtning	62 094	57 327
Försäkringspremie	29 750	26 330
Fastighetsavgift bostäder	33 369	31 899
Övriga fastighetskostnader	2 793	16 105
Kabel-tv/Bredband/IT	102 484	94 771
Förvaltningsarvode ekonomi	73 106	69 287
Panter och överlåtelser	1 219	4 228
Övriga externa tjänster	10 203	12 113
	<b>778 149</b>	<b>883 928</b>
<b>Underhåll</b>		
Hissar	30 061	
Fasader		26 189
	<b>808 210</b>	<b>910 117</b>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>808 210</b>	<b>910 117</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Porto / Telefon		4 280
Lokalhyra	1 980	
Revisionarvode	30 688	25 625
<b>Summa</b>	<b>32 668</b>	<b>29 905</b>

## Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Styrelsearvode	144 000	-45 000
Övrigt arvode styrelse korrigerig av upplupen	-118 000	-
Sociala kostnader	45 280	-14 921
	<u>71 280</u>	<u>-59 921</u>

## Not 6 Byggnader och mark

	2023	2022
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	38 000 000	38 000 000
-Mark	12 000 000	12 000 000
	<u>50 000 000</u>	<u>50 000 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 178 163	-3 767 763
-Årets avskrivning enligt plan	-410 400	-410 400
	<u>-4 588 563</u>	<u>-4 178 163</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>45 411 437</b>	<b>45 821 837</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	33 000 000	33 000 000
Mark	13 600 000	13 600 000
	<u>46 600 000</u>	<u>46 600 000</u>
Bostäder	46 600 000	46 600 000
	<u>46 600 000</u>	<u>46 600 000</u>

## Not 7 Kassa och bank

	2023	2022
Sparkonto	446 237	447 787
<b>Summa</b>	<b>446 237</b>	<b>447 787</b>



## Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2023-12-31	Amorteras inom 1 år	Skuldbelopp 2022-12-31
Stadshypotek	2024-12-30	1,13%	4 191 375	49 500	4 240 875
Stadshypotek	2024-12-30	1,13%	3 962 500	50 000	4 012 500
Stadshypotek	2025-03-30	3,89%	4 956 000		4 956 000
<b>Stadshypotek</b>			<b>13 109 875</b>	<b>99 500</b>	<b>13 209 375</b>
Kortfristig del avser			8 153 875		5 055 500
Långfristig del avser			4 956 000		8 153 875
			<b>13 109 875</b>		<b>13 209 375</b>

Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.  
Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.

## Not 9 Övriga fordringar

	2023	2022
Avräkningskonto, Fastighetsägarna	691 221	708 268
Fordringar, övrigt	58	4 839
<b>Summa</b>	<b>691 279</b>	<b>713 107</b>

## Övriga noter

### Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	17 200 000	17 200 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>17 200 000</b>	<b>17 200 000</b>

### Not 11 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>		

## **Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

---

Föreningen höjer avgiften med 12% från och med 2024-02-01.

## **Underskrifter**

Stockholm den dag som framgår i vår elektroniska signatur

Andreas Sohlberg

Fredrik Wimborn

Dennis Rogenius

Erica Malmström

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår i min elektroniska signatur

Auktoriserad revisor  
Erik Ågerup



# Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

## Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

## Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.





## Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

## Noter – tilläggsupplysningar

*Noterna* förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

## Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

## Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

---

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.