

Årsredovisning

för

BRF Magnus 3

714000-0956

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för BRF Magnus 3, med säte i Nacka, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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.

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 951 kvadratmeter.

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

Under året har garageuppfarten förbättras genom asfaltering av den östra delen.

Medlemsinformation

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

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

Under har året har en 1:a och en 5:a sålts.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

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

Föreningens firma tecknas av 2 styrelsemedlemmar i förening.

Revisor

Rävisor AB

Föreningens ekonomi

Årsavgifter.

Inga höjningar av årsavgiften har gjorts.

Lån

Räntevillkor och bindningstider framgår av not 8.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	713	722	719	714	711
Resultat efter finansiella poster	-161	-95	-1 091	-142	-443
Årsavg per kvm bostadsrättsyta (kr)	614	614	614	614	614
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	4 197	4 444	4 444	4 444	4 444
Soliditet (%)	-73	-64	-60	-12	-8

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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 bostadsytan.

Lån per kvm bostadsrättsyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsytan.

Sparande per kvm totalyta (kr)

Årets resultat plus avskrivningar plus extraordinära kostnader samt intäkter dividerat med bostadsytan.

Räntekänslighet (%)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med omsättningen.

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

Energikostnad per kvm totalyta (kr)

Bokförd vatten-, el- och värmekostnad dividerat med bostadsytan.

* Nytt nyckeltal från 2022

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	320 300	6 563 653	-8 414 144	-95 279	-1 625 470
Disp av föreg års resultat			-95 279	95 279	0
Förändring under året				-160 937	-160 937
Belopp vid årets utgång	320 300	6 563 653	-8 509 423	-160 937	-1 786 407

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-8 509 423
årets förlust	-160 937
	-8 670 360
behandlas så att	-8 670 360
i ny räkning överföres	-8 670 360

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	646 038	654 939
Övriga rörelseintäkter	2	72 806	66 960
Summa rörelseintäkter		718 844	721 899
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-520 862	-477 451
Driftskostnader	4	-160 286	-142 363
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-46 872	-58 447
Avskrivningar	6	-91 591	-86 517
Summa rörelsekostnader		-819 611	-764 778
Rörelseresultat		-100 767	-42 879
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		55	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-60 225	-52 400
Summa finansiella poster		-60 170	-52 400
Resultat efter finansiella poster		-160 937	-95 279
Årets resultat		-160 937	-95 279

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	1 082 333	1 163 786
Förbättringsutgifter på annans fastighet		-15 207	-5 069
Summa materiella anläggningstillgångar		1 067 126	1 158 717
Summa anläggningstillgångar		1 067 126	1 158 717
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		126 149	0
Övriga fordringar		58 621	51 570
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 590	72 777
Summa kortfristiga fordringar		196 360	124 347
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 196 849	1 255 060
Summa kassa och bank		1 196 849	1 255 060
Summa omsättningstillgångar		1 393 209	1 379 407
SUMMA TILLGÅNGAR		2 460 335	2 538 124

Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

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

-8 509 423 -8 414 144

Årets resultat

-160 937 -95 279

Summa ansamlad förlust

-8 670 360 -8 509 423

Summa eget kapital

-1 786 407 -1 625 470

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8 3 000 000 3 000 000

Summa långfristiga skulder

3 000 000 3 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8 1 000 000 1 000 000

Leverantörsskulder

41 788 80 786

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

204 954 82 808

Summa kortfristiga skulder

1 246 742 1 163 594

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

2 460 335 2 538 124

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-160 937	-95 279
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	91 591	86 517
Betald skatt	-7 051	-5 614
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-76 397	-14 376
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-126 149	1 460
Förändring av kortfristiga fordringar	61 187	-5 338
Förändring av leverantörsskulder	-38 998	62 242
Förändring av kortfristiga skulder	122 146	12 666
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-58 211	56 654
Investeringsverksamheten		
Laddstolpar	0	-101 375
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-101 375
Årets kassaflöde	-58 211	-44 721
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 255 060	1 299 781
Likvida medel vid årets slut	1 196 849	1 255 060

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

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

Not 1 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	585 339	585 339
Garageplats	55 600	60 000
Hyra p-plats	5 100	9 600
	646 039	654 939

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Tv/Bredband avgift	66 960	66 960
	66 960	66 960

Not 3 Fastighetskostnader

	2022	2021
Övriga reparationer	-237 842	-224 725
Markytor, trädgård	-34 843	-4 236
El	-25 520	-22 633
Värme	-228 900	-168 623
Vatten och avlopp	25 084	-35 904
Sophämtning/renhållning	-18 842	-21 330
	-520 863	-477 451

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Städning	-23 288	-22 581
Obl besiktningskost OVK,hiss	-8 625	0
Hisservice	0	-4 009
Övriga fastighetskostnader	-11 533	-8 615
Sotning	-8 278	0
Fastighetsförsäkring	-20 779	-19 714
Kabel-tv	-10 692	-14 256
Bredband	-53 820	-50 256
Fastighetsskatt	-18 228	-17 508
Snöröjning	-5 043	-5 424
	-160 286	-142 363

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsförvaltning	-39 104	-38 024
Möteskostnader	0	-8 739
Bankkostnader	-2 606	-6 650
Föreningsavgift	-5 162	-5 034
	-46 872	-58 447

Not 6 Avskrivningar

	2022	2021
Byggnad	-4 400	-4 400
Ombyggnad	-77 053	-77 048
	-81 453	-81 448

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	509 610	509 610
Nyanskaffningar		0
Utgående anskaffningsvärde	509 610	509 610
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-189 565	-185 165
Årets avskrivningar enligt plan	-4 400	-4 400
Utgående avskrivning enligt plan	-193 965	-189 565
Planenligt restvärde vid årets slut	315 645	320 045
Taxeringsvärde		
Byggnad	11 073 000	8 200 000
Mark	10 000 000	7 600 000
	21 073 000	15 800 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	21 073 000	15 800 000
	21 073 000	15 800 000
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	1 435 798	1 435 798
Nyanskaffningar		101 375
Utgående anskaffningsvärde	1 435 798	1 537 173
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-693 432	-616 384
Årets avskrivningar enligt plan	-77 053	-77 048
Utgående avskrivning enligt plan	-770 485	-693 432
Planenligt restvärde vid årets slut	665 313	843 741
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	315 645	320 045
Ombyggnad	665 313	742 366
	980 958	1 062 411

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31
Handelsbanken 453838	1,37	2023-09-30	1 000 000
Handelsbanken 452216	3,65	2023-03-30	1 000 000
Handelsbanken 269430	1,52	2026-12-30	1 000 000
Handelsbanken 452217	1,37	2024-09-30	1 000 000
			4 000 000

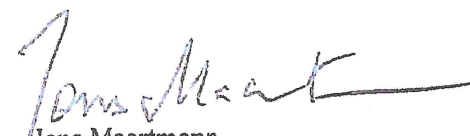
Kortfristig del av långfristig skuld 0

Not 9 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Företagsinteckning	4 000 000 4 000 000	4 000 000 4 000 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm 2023-05-17


Jens Maartmann
Ordförande


Emelie Ritzhoff


Mariann Klint


Mattias Norström

2023-05-23



David Walman
Revisor