

Årsredovisning 2023

Brf Magnis i Magnarpsstrand 2

769633-0203



Simpleko

Signed document (eel+q0)

Välkommen till årsredovisningen för Brf Magnis i Magnarpsstrand 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 14

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Vejbystrand, Ängelholms kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-10-12. Stadgar registrerades 2018-05-03 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Magnarp 58:80, Otto Norvids väg 17	-	-
Magnarp 58:81, Otto Norvids väg 13	-	-
Magnarp 58:87, Otto Norvids väg 1	-	-
Magnarp 58:88, Röstisvägen 1	-	-
Magnarp 58:91, Otto Norvids väg 15	-	-
Magnarp 58:92, Röstisvägen 3	-	-

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2019.

Föreningen har 12 bostadsrätter om totalt 1 196 kvm.

Styrelsens sammansättning

Emma Lundberg Rigmorsdotter	Ordförande
Anneli Svensson	Styrelseledamot
Gunvor Stendahl	Styrelseledamot
Britt Rasmussen	Suppleant
Emma Andersson	Suppleant

Valberedning

Lars Jonsson
Karl Lundberg

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av minst två ledamöter i förening.

Revisorer

Camilla Bakklund Revisor BoRevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

2022 ● Energideklarationer upprättade.

Övrig verksamhetsinformation

Byggpolicy

Utöver stadgarna har föreningen en byggpolicy som anger regler och förfarande för ansökningar om ny-, om- och tillbyggnation utomhus.

Övriga avgifter

Föreningen tar ut överlåtelse- och pantsättningsavgift samt har som policy att ta en kreditupplysning när en ny medlem söker inträde. Stadgarna möjliggör att föreningen tar ut en avgift i samband med andrahandsupplåtelse.

El och fiber

Medlemmarna tecknar egna el- och fiberabonnemang via Bjäre Kraft.

VA

Vatten och avlopp betalas gemensamt av föreningen.

Värmepump och filter

Föreningens värmepumpar av modell Nibe F730 servas regelbundet av auktoriserad tekniker. Föreningen står årligen för inköp av nya filter till både värmepumpar och tilluftsdon.

Laddning av elbil

Föreningen tillåter ej laddning av elbil i uttag. Medlemmar kan i stället installera egna laddboxar för elbil under förutsättning att de först söker styrelsens tillstånd samt följer särskilda villkor för montering.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Grön rabatt på lån

Tack vare energideklarationerna har föreningen fått så kallad grön rabatt på det lån som lades om i maj med en bindningstid på 5 år.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-05-01 med 20%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 19 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	811 920	704 909	677 664	678 610
Resultat efter fin. poster	-173 879	-179 612	-359 212	136 296
Soliditet (%)	60	60	60	60
Yttre fond	179 820	119 820	59 820	29 910
Taxeringsvärde	19 052 000	19 052 000	14 224 000	14 224 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	679	598	567	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100,0	101,4	100,0	0,0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	13 841	13 987	14 132	14 278
Skuldsättning per kvm totalyta	13 841	13 987	14 132	14 278
Sparande per kvm totalyta	126	121	-29	385
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	44	36	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	44	36	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,56	1,92	1,52	1,50
Räntekänslighet (%)	20,39	23,39	24,94	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningens framtida ekonomiska åtaganden, såsom förväntat högre räntekostnader vid omläggning av lån, kan behöva finansieras genom avgiftshöjningar. När det gäller kommande underhåll kan detta behöva finansieras genom nya lån, vilket också kan medföra behov av ökade årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	26 340 000	-	-	26 340 000
Fond, yttre underhåll	119 820	-	60 000	179 820
Balanserat resultat	-642 036	-179 612	-60 000	-881 648
Årets resultat	-179 612	179 612	-173 879	-173 879
Eget kapital	25 638 172	0	-173 879	25 464 293

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-881 648
Årets resultat	-173 879
Totalt	-1 055 527

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	60 000
Balanseras i ny räkning	-1 115 527
	-1 055 527

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	811 920	704 909
Övriga rörelseintäkter	3	-0	-1
Summa rörelseintäkter		811 920	704 908
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-139 968	-124 976
Övriga externa kostnader	8	-76 104	-93 291
Personalkostnader	9	-19 712	-19 712
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-324 168	-324 168
Summa rörelsekostnader		-559 952	-562 147
RÖRELSERESULTAT		251 968	142 760
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-425 847	-322 372
Summa finansiella poster		-425 847	-322 372
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-173 879	-179 612
ÅRETS RESULTAT		-173 879	-179 612

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	42 024 758	42 348 926
Summa materiella anläggningstillgångar		42 024 758	42 348 926
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		42 024 758	42 348 926
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-4 706	269
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	55 635	53 720
Summa kortfristiga fordringar		50 929	53 989
Kassa och bank			
Kassa och bank		114 544	118 029
Summa kassa och bank		114 544	118 029
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		165 473	172 018
SUMMA TILLGÅNGAR		42 190 231	42 520 944

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 340 000	26 340 000
Fond för yttre underhåll		179 820	119 820
Summa bundet eget kapital		26 519 820	26 459 820
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-881 648	-642 036
Årets resultat		-173 879	-179 612
Summa fritt eget kapital		-1 055 527	-821 648
SUMMA EGET KAPITAL		25 464 293	25 638 172
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	10 971 500	10 730 000
Summa långfristiga skulder		10 971 500	10 730 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		5 582 500	5 998 000
Leverantörsskulder		50 951	49 510
Övriga kortfristiga skulder		-3	-2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	120 990	105 264
Summa kortfristiga skulder		5 754 438	6 152 772
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 190 231	42 520 944

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	251 968	142 760
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	324 168	324 168
	576 136	466 928
Erlagd ränta	-424 561	-315 024
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	151 575	151 904
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	3 060	5 033
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	15 880	13 316
Kassaflöde från den löpande verksamheten	170 515	170 253
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-174 000	-174 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-174 000	-174 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-3 485	-3 747
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	118 029	121 776
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	114 544	118 029

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Magnis i Magnarpsstrand 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
---------	-----

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	811 920	706 515
Övriga intäkter	0	-1 606
Summa	811 920	704 909

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-0	-1
Summa	-0	-1

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Trädgårdsarbete	0	11 329
Summa	0	11 329

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Vatten	52 489	42 529
Summa	52 489	42 529

NOT 6, LÖPANDE REPARATIONER

	2023	2022
Löpande reparationer och underhåll	45 124	37 011
Löpande rep VA/sanitet	0	4 168
Reparation försäkringsskada	8 375	0
Summa	53 499	41 179

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	33 980	29 939
Summa	33 980	29 939

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	12 568	22 229
Förbrukningsmaterial	1 590	0
Revisionsarvoden	19 250	28 922
Ekonomisk förvaltning	42 696	41 780
Konsultkostnader	0	361
Summa	76 104	93 291

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	15 000	15 000
Sociala avgifter	4 712	4 712
Summa	19 712	19 712

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	425 847	322 372
Summa	425 847	322 372

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	43 740 000	43 740 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	43 740 000	43 740 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 391 074	-1 066 906
Årets avskrivning	-324 168	-324 168
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 715 242	-1 391 074
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	42 024 758	42 348 926
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 322 638</i>	<i>11 322 638</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 072 000	14 072 000
Taxeringsvärde mark	4 980 000	4 980 000
Summa	19 052 000	19 052 000

**NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA
INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 190	4 190
Försäkringspremier	38 523	36 837
Förvaltning	10 674	10 445
Förutbet försäkr premier	2 248	2 248
Summa	55 635	53 720

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek AB	2028-06-01	4,06 %	5 563 000	5 650 000
Stadshypotek AB	2027-03-01	1,99 %	5 582 500	5 669 500
Stadshypotek AB	2024-03-01	1,59 %	5 408 500	5 408 500
Summa			16 554 000	16 728 000
Varav kortfristig del			5 582 500	5 998 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 684 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Utgiftsräntor	31 546	30 564
Vatten	304	0
Förutbetalda avgifter/hyror	71 640	59 700
Beräknat revisionsarvode	17 500	15 000
Summa	120 990	105 264

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	17 400 000	17 400 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

På grund av ökade räntekostnader kommer föreningen att genomföra en avgiftshöjning under sommaren 2024.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Emma Lundberg Rigmorsdotter
Ordförande

Anneli Svensson
Styrelseledamot

Gunvor Stendahl
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

BoRevision
Camilla Bakklund
Revisor

Verification appendix

RESLY

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.

ID: 664ba0294250590973980819

Finalized at: 2024-05-22 11:58:35 CEST

Title: Brf Magnis i Magnarpsstrand 2, 769633-0203 - Ej undertecknad årsredovisning 2023.pdf

Digest: eel+q0FvFX6VqoIUo8V4X0pX9CJ9C7Us00p6bNzT+1I=

Initiated by: brfmagnis2@gmail.com (brfmagnis2@gmail.com) via Brf Magnis i Magnarpsstrand 2 769633-0203

Signees:

- Camilla Bakklund signed at 2024-05-22 11:58:34 CEST with Swedish BankID (19870203-XXXX)
- Gunvor Stendahl signed at 2024-05-20 21:22:59 CEST with Swedish BankID (19480715-XXXX)
- Anneli Svensson signed at 2024-05-21 07:05:29 CEST with Swedish BankID (19600419-XXXX)
- Emma Kristin Lundberg Rigmorsdotter signed at 2024-05-20 21:17:29 CEST with Swedish BankID (19790529-XXXX)