

Årsredovisning för  
**Brf Magasinet i Vallastaden**  
769629-9705

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

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-10
Underskrifter	11

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Magasinet i Vallastaden, 769629-9705 får härmed avge årsredovisning för 2023. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna utan begränsning i tiden och betraktas som äkta brf. Föreningen har sitt säte i Linköping.

### Styrelsen och övriga funktionärer

#### Styrelseordförande

Johan Jäger

#### Styrelseledamöter

Christoffer Rosendahl  
Andreas Dahlström  
Daniel Bossér

#### Styrelsesuppleanter

Mikaela Nilsson

#### Revisionsbolag

Revise AB, huvudansvarig revisor Christian Kromnér

#### Sammanträden

Styrelsen har haft 13 styrelsemöten. Ordinarie föreningsstämma hölls 23 juni 2023.

#### Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Insikten 5 och 6 där två flerbostadshus med 18 respektive 14 lägenheter färdigställdes under 2017.

#### Bostäder

Antal	Typ	Total yta
32	Lägenheter	1745 kvm

### Allmänt om verksamheten

#### Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Insikten 5 och 6  
Adress: Lärdomsgatan  
Byggår: 2017  
Taxeringsvärde: 46 471 000 varav byggnadsvärde 36 400 000 kronor  
Total boyta: 1745 kvm  
Fastighetens areal: 2671 kvm

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fortsatt arbete med klimatskal.  
Omförhandling lån för föreningen, vilket medförde kraftigt höjda avgifter.  
OVK genomfördes.  
Infört gemensamma städdagar för föreningen.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Åtgärder kring klimatskal och uppföljning OVK.

## Flerårsöversikt (Kr)

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 453 218	1 432 732	1 584 215	1 584 216
Resultat efter finansiella poster	-1 070 760	-911 423	-756 690	-671 439
Soliditet, %	73	73	73	73
Balansomslutning	79 676 134	80 949 620	82 075 824	83 055 799
Årsavgift per kvm	793	781	866	866
Lån per kvm	12 191	12 332	12 440	12 570
Elkostnad per kvm	69	89	77	48
Värmekostnad per kvm	73	66	74	69
Sparande per kvm	-26	66		
Räntekänslighet %	15	16		

## Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Fritt eget kapital
Belopp vid årets början	63 730 000	485 490	-4 218 542	-911 423
Resultat disp enligt stämmobeslut			-911 423	911 423
Fonddispo enl årsstämmobeslut		52 350	-52 350	
Årets resultat				-1 070 760
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>63 730 000</b>	<b>537 840</b>	<b>-5 182 315</b>	<b>-1 070 760</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-5 182 315
Årets resultat	-1 070 760
Totalt	-6 253 075
Styrelsen föreslår att	
Reservera till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	52 350
Balanseras i ny räkning	-6 305 425
Summa	-6 253 075

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

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

## 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	1 453 218	1 432 732
Övriga rörelseintäkter		45 224	4 434
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 498 442</b>	<b>1 437 166</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Personalkostnader	3	-53 224	-56 904
Driftskostnader	4	-815 287	-864 100
Övriga externa kostnader		-151 987	-129 973
Avskrivningar		-1 025 741	-1 025 741
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 046 239</b>	<b>-2 076 718</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-547 797</b>	<b>-639 552</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande kostnader		-523 176	-271 871
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-523 176</b>	<b>-271 871</b>
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		213	-
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 070 760</b>	<b>-911 423</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 070 760</b>	<b>-911 423</b>

## 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>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Hyresrätter och liknande rättigheter	5	1 607 809	1 625 097
		<u>1 607 809</u>	<u>1 625 097</u>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	77 082 715	78 091 168
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>77 082 715</u>	<u>78 091 168</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar		83 533	83 533
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>83 533</u>	<u>83 533</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>78 774 057</u>	<u>79 799 798</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		-	3 292
Övriga fordringar		6 403	117
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 278	77 646
		<u>37 681</u>	<u>81 055</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		864 396	1 068 767
Summa kassa och bank		<u>864 396</u>	<u>1 068 767</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>902 077</u>	<u>1 149 822</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>79 676 134</u>	<u>80 949 620</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1</b>		
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Insatser		63 730 000	63 730 000
Fond för yttre underhåll		537 840	485 490
Summa bundet eget kapital		64 267 840	64 215 490
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-5 182 315	-4 218 542
Årets resultat		-1 070 760	-911 423
Summa fritt eget kapital		-6 253 075	-5 129 965
<b>Summa eget kapital</b>		<b>58 014 765</b>	<b>59 085 525</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	7 021 509	14 156 566
Summa långfristiga skulder		7 021 509	14 156 566
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	14 251 191	7 362 159
Leverantörsskulder		168 829	125 965
Övriga skulder		-	10 637
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		219 840	208 768
Summa kortfristiga skulder		14 639 860	7 707 529
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>79 676 134</b>	<b>80 949 620</b>

## Kassaflödesanalys

<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>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-1 070 760	-911 423
Av- och nedskrivningar		1 025 741	1 025 741
		<u>-45 019</u>	<u>114 318</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-45 019</b>	<b>114 318</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		43 375	-5 514
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		43 299	-25 531
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>41 655</b>	<b>83 273</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-246 025	-189 250
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-246 025</b>	<b>-189 250</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-204 370</b>	<b>-105 977</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>1 068 766</b>	<b>1 174 744</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>864 396</b>	<b>1 068 767</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fodringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

#### Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### Immateriella anläggningstillgångar

Parkeringsrätter	1%
------------------	----

#### Materiella anläggningstillgångar

Stomme och grund	1%
Tak, fasad, fönster, dörrar	2%
El, värme, installationer	4%

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelser har reglerats eller på annat sätt upphört.

#### Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efteravdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löstid med hjälp av instrumentets effektivränt. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.



### Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60% av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningenska taupp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

### Nykeltalsdefinitioner

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 i procent av balansomslutning.

## Not 2 Årsavgifter och hyror

### Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 383 699	1 363 246
Kabel-TV	69 504	69 504
Öresutjämning	15	-18
<b>Summa</b>	<b>1 453 218</b>	<b>1 432 732</b>

## Not 3 Anställda och personalkostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden och löner	40 500	43 300
<b>Summa</b>	<b>40 500</b>	<b>43 300</b>
Sociala kostnader	12 724	13 604
<b>Summa</b>	<b>53 224</b>	<b>56 904</b>

#### Not 4 Driftkostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel	283 650	208 066
Reparation & underhåll	121 710	196 109
El och uppvärmning	248 414	270 361
Vatten/avlopp	49 861	50 858
Renhållning	63 993	65 502
Snöröjning	3 947	8 966
Försäkringspremier	27 844	26 437
Kabel-TV	15 868	22 799
Förvaltning, övriga kostnader		15 002
<b>Summa</b>	<b>815 287</b>	<b>864 100</b>

#### Not 5 Parkeringsrätter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	1 728 825	1 728 825
Vid årets slut	1 728 825	1 728 825
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-103 728	-86 440
-Årets avskrivning	-17 288	-17 288
Vid årets slut	-121 016	-103 728
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 607 809</b>	<b>1 625 097</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	83 882 175	83 882 175
Vid årets slut	83 882 175	83 882 175
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-5 791 007	-4 782 554
-Årets avskrivning	-1 008 453	-1 008 453
Vid årets slut	-6 799 460	-5 791 007
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>77 082 715</b>	<b>78 091 168</b>

Bokfört värde byggnader	65 234 386	66 242 839
Bokfört värde mark	11 848 329	11 848 329
Redovisat värde vid årets slut	77 082 715	78 091 168

## Not 7 Långfristiga skulder

	Villkorsändring	ränta	2023-12-31	2022-12-31
Nordea Hypotek AB, 3975 83 30241	2024-03-27	4,529	7 097 208	7 191 834
Nordea Hypotek AB, 39758276840	2025-03-25	1,37	7 097 209	7 172 908
Swedbank Hypotek AB, 2858873660	2024-03-25	1,150	7 078 283	7 153 983
			<b>21 272 700</b>	<b>21 518 725</b>
Nästa års amortering beräknas uppgå till			227 100	189 250
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			14 024 091	7 172 909
			<b>14 251 191</b>	<b>7 362 159</b>
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			908 400	757 000
Om 5år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)			20 136 500	20 572 475

## Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	22 854 000	22 854 000

## Not 9 Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet:	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning
Balansomslutning:	Totala tillgångar
Årsavgift per kvm	Summan av årsavgifter i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter
Lån per kvm	Summan av skulder till kreditinstitut i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter
Elkostnad per kvm	Summan av elkostnad i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter
Sparande per kvm	Summan av årets resultat +avskrivningar +utrangeringar +kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är normal -väsentliga intäkter som inte är normala och dividera summan med antalet kvadratmeter boyta i föreningen så får du fram sparandet per kvadratmeter boyta.
Räntekänslighet %	Summan av att låneskulden divideras med årsavgifterna

## Underskrifter

Linköping, datum enligt digital signering

Johan Jäger  
Styrelseordförande

Christoffer Rosendahl

Andreas Dahlström

Daniel Bossér

Min revisionsberättelse har lämnats den (datum enligt digital signering)

Christian Kromnér, Revise AB  
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 28 mars 2024



ÅR.pdf

(105671 byte)

SHA-512: 5d2be953e752c359b3b7b0948ce5f36f7f94e  
e81e23769f8ecb0eb0838d30d80e5c4095bdb40ea049c0  
ce9664f79328ecfe7f41bb3f3b79d9ad8d93f7f3c78bf

## Underskrifter

2024-03-22 11:45:27 (CET)



**Johan Fredrik Jäger**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-03-26 15:00:51 (CET)



**Claes Ragnar Christoffer Rosendahl**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-03-26 15:47:09 (CET)



**Kjell Andreas Dahlström**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-03-27 22:06:24 (CET)



**John Daniel Bossér**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-03-28 09:34:12 (CET)



**Christian Robert Kromnér**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



### Årsredovisning

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

b552eecd14733ee69bb3c21b0b0645029f383a80a282153f08b2520f8c6643158a79ebb0409ddb685d6746d2cdae55d211fc7425003edf9fde9a97380f2e851e



### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.