

# Årsredovisning 2023

## Brf Magstraten

716438-6125



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Magistraten

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# 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 Malmö.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-04-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-04-29 och nuvarande stadgar registrerades 2020-08-11 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Malmö Munken 1	2000	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1930

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 24 bostadsrätter om totalt 2 122 kvm. Byggnadernas totalyta är 2122 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Leif Aruhn-Solén	Ordförande – vald på 2 år till ordinarie föreningsstämma 2024
Gustav Forsberg	Styrelseledamot – vald på 2 år till ordinarie föreningsstämma 2025
Nasir Salman	Styrelseledamot – vald på 2 år till ordinarie föreningsstämma 2025
Sara Berg	Styrelseledamot – vald på 1 år till ordinarie föreningsstämma 2024
Fredrik Roos	Styrelseledamot t o m 2023-09-27
Moa Lewin	Styrelseledamot – vald på extrastämma 2024-03-07 till ordinarie föreningsstämma 2024

### Valberedning

Jenny Sörby  
Fredrik Gunnarson  
Marianne Silow

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två ledamöter i förening.

## Revisorer

Magnus Haak    Auktoriserad revisor    Cederblads Revisionsbyrå

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2037.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Installation av ny belysning i det nordvästra kökstrapphuset  
Installation av avgasare till värmesystemet  
Installation av nytt elektroniskt låssystem – iLoq
- 2022-2023** ● Fönsterrenovering av samtliga fönster. Alla innerglas bytta till energiglas.
- 2021** ● Relining av återstående avloppsstammar samt påbättring av tidigare relinade avloppsstammar
- 2020** ● Målning av kökstrapphus inklusive lister, lägenhetsdörrar och fönsterbrädor  
Målning av hissorg – Klostergatan  
Spolning av avloppsstammar  
Byte av cirkulationspump – värmesystem
- 2019** ● Målning av huvudtrapphus inklusive lister, lägenhetsdörrar och fönsterbrädor  
Inköp av ny torktumlare
- 2018** ● Fasadtvätt  
Målning av husets nedre del  
Renovering och behandling av portar
- 2016** ● Inköp av ny tvättmaskin  
Byte av hissmotor – Borgmästaregatan  
Inköp av nytt torkskåp  
Komplettering av låssystem med taggar
- 2014** ● Installation av automatiska dörröppnare  
Installation av fiberbredband  
Utvändig målning av fönster  
Målning av balkonger
- 2010** ● Einstallation – källaren + förrum tvättstuga
- 2009** ● Einstallation – vinden
- 2003** ● Byte av hissmaskineri – Klostergatan

**2002-2012** ● Byte av vattenstammar, påbörjad relining av avloppsstammar

#### Planerade underhåll

**2024** ● Asbestsanering av vind och källare

**2024-2025** ● Renovering av tak, vind och källare

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabolaget Malmö 2 AB
Fastighetsskötsel/utomhusmiljö	Lars Hansson i Skåne AB
Matavfall & restavfall	VA-Syd
Förpackningsinsamling	Ragnsells
Elnät och fjärrvärme	Eon
Elavtal	Vattenfall
Kabel-TV, Digital-TV och fiberbredband	Tele2
Hisservice	Hisselektra AB
Hissbesiktning	Dekra
Klottersanering	Saneringscompaniet
Porttelefon via mobilen	Unloc
Service och byte av maskiner i tvättstugan	Bengtssons Tvättmaskinsservice

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Två lån om totalt ca 5,3 Mkr lades om. De delades upp på två bindingstider:

- 3 Mkr på 4 år till 4,09 % ränta

- ca 2,3 Mkr på 5 år till 4,37 % ränta.

Föreningens lån är därmed uppdelade med utlöpstider 2024, 2025, 2026, 2027 och 2028 för att minimera ränterisken.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 10 %.

##### Förändringar i avtal

I januari tecknades ett nytt elavtal med Vattenfall. Avtalet gav extra förmånliga villkor under det första året. Planen är att konkurrensutsätta elavtalet årligen.

##### Övriga uppgifter

Enligt stämmobeslut 2021 ska föreningen garantera 20 grader inomhus dagtid, 18 grader nattetid. Styrelsen har under uppvärmningssäsongen vintern 2022/2023 och 2023/2024 fortsatt arbetet med att uppnå detta i samtliga lägenheter. Ett flertal lägenheter har fått utbyta och/eller kompletterande radiatorer. På systemnivå har dessutom en avgasare installerats, vilken tar bort luft ur systemet och därmed bidrar till en effektivare och billigare uppvärmning. I kombination med den slutförda fönsterrenoveringen där samtliga husets innerfönster har försetts med energiglas är det styrelsens förhoppning att problemet med enstaka kalla lägenheter snart är historia.

En total renovering av tak, vindsvåning och källare är planerad. Enligt stämmobeslut 2018 skulle bygglov sökas för bygge av lägenheter på vinden. Under våren 2023 beslutade Stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för att möjliggöra bygge av vindslägenheter. Styrelsen lämnade in ansökan om bygglov i juli. Föreningen erhöll bygglov i början av 2024.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 34 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 766 154	1 608 020	1 612 289	1 614 714
Resultat efter fin. poster	38 485	313 881	-348 185	231 221
Soliditet (%)	31	30	34	35
Yttre fond	891 895	321 038	404 081	375 981
Taxeringsvärde	55 800 000	55 800 000	50 200 000	50 200 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	805	732	732	732
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,5	94,6	93,8	94,2
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	7 350	7 446	6 100	6 191
Skuldsättning per kvm totalyta	7 197	7 291	5 974	6 062
Sparande per kvm totalyta	196	293	290	312
Elkostnad per kvm totalyta, kr	14	21	15	9
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	161	139	135	116
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	37	30	27	29
Energikostnad per kvm totalyta	212	190	177	155
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,21	0,94	0,83	1,00
Räntekänslighet (%)	9,13	10,17	8,33	8,46

**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.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**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.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	8 116 396	-	-	8 116 396
Upplåtelseavgifter	1 846 335	-	-	1 846 335
Kapitaltillskott	344 794	-	-	344 794
Fond, yttre underhåll	321 038	-	570 857	891 895
Balanserat resultat	-3 925 807	313 881	-570 857	-4 182 784
Årets resultat	313 881	-313 881	38 485	38 485
<b>Eget kapital</b>	<b>7 016 636</b>	<b>0</b>	<b>38 485</b>	<b>7 055 121</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 182 784
Årets resultat	38 485
<b>Totalt</b>	<b>-4 144 299</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	570 857
Att från yttre fond i anspråk ta	-66 045
Balanseras i ny räkning	-4 649 111
	<b>-4 144 299</b>

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



# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 766 154	1 608 020
Övriga rörelseintäkter	3	22 310	3
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 788 464</b>	<b>1 608 023</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 007 978	-723 742
Övriga externa kostnader	9	-113 958	-106 874
Personalkostnader	10	-41 081	-43 621
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-311 994	-308 868
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 475 011</b>	<b>-1 183 105</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>313 453</b>	<b>424 918</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		65 499	13 253
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-340 467	-124 290
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-274 968</b>	<b>-111 037</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>38 485</b>	<b>313 881</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>38 485</b>	<b>313 881</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	17 195 666	17 276 533
Maskiner och inventarier	13	0	0
Pågående projekt	14	4 917 827	2 250 139
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>22 113 492</b>	<b>19 526 671</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>22 113 492</b>	<b>19 526 671</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		2 556	7 349
Övriga fordringar	15	19 429	10 534
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	64 307	40 392
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>86 292</b>	<b>58 275</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Kortfristiga placeringar	17	0	2 100 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>0</b>	<b>2 100 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		566 438	1 405 654
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>566 438</b>	<b>1 405 654</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>652 730</b>	<b>3 563 929</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>22 766 222</b>	<b>23 090 601</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		10 307 525	10 307 525
Fond för yttre underhåll		891 895	321 038
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>11 199 420</b>	<b>10 628 563</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-4 182 784	-3 925 807
Årets resultat		38 485	313 881
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-4 144 299</b>	<b>-3 611 927</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>7 055 121</b>	<b>7 016 636</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18	10 960 000	10 012 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 960 000</b>	<b>10 012 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		4 312 500	5 460 000
Leverantörsskulder		93 116	280 424
Skatteskulder		5 098	3 601
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	340 387	317 440
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 751 101</b>	<b>6 061 465</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>22 766 222</b>	<b>23 090 601</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>313 453</b>	<b>424 918</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	311 994	308 868
	<b>625 447</b>	<b>733 786</b>
Erhållen ränta	65 499	13 253
Erlagd ränta	-338 619	-86 830
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>352 327</b>	<b>660 209</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-28 017	8 217
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-164 712	154 582
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>159 598</b>	<b>823 008</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 898 815	-1 996 864
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 898 815</b>	<b>-1 996 864</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	3 000 000
Amortering av lån	-200 000	-204 256
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-200 000</b>	<b>2 795 744</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-2 939 217</b>	<b>1 621 888</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 505 654</b>	<b>1 883 766</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>566 438</b>	<b>3 505 654</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Magistraten har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning 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 och värme.

#### 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	0,91 %
Fastighetsförbättringar	2,5 - 10 %
Maskiner och inventarier	10 %

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 620 564	1 473 264
Hysesintäkter, bostäder	78 480	74 736
Hysesintäkter, lokaler	10 560	10 520
Bredband	54 000	49 500
Övriga intäkter	2 550	0
<b>Summa</b>	<b>1 766 154</b>	<b>1 608 020</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	4	3
Elprisstöd	9 373	0
Försäkringsersättning	12 873	0
Övriga rörelseintäkter	60	0
<b>Summa</b>	<b>22 310</b>	<b>3</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	80 100	83 044
Besiktning och service	27 301	14 448
Trädgårdsarbete	1 905	0
Mark/gård/utemiljö Planteringar	6 298	0
Snöskottning	990	3 755
<b>Summa</b>	<b>116 594</b>	<b>101 247</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	1 891	0
Bostäder	49 746	20 006
Tvättstuga	7 943	9 804
Trapphus/port/entr	9 904	0
Dörrar och lås/porttele	7 694	16 511
VA	34 193	0
Värme	48 688	0
Hissar	12 338	0
Försäkringsärende/vattenskada	7 625	0
<b>Summa</b>	<b>180 021</b>	<b>46 321</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Bostäder	18 000	0
El	48 045	0
<b>Summa</b>	<b>66 045</b>	<b>0</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	30 604	44 841
Uppvärmning	340 968	295 950
Vatten	77 893	63 057
Sophämtning	44 387	34 591
<b>Summa</b>	<b>493 852</b>	<b>438 439</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	33 171	37 025
Självrisker	10 500	0
Kabel-TV	14 310	12 978
Bredband	53 760	49 757
Fastighetsskatt	39 725	37 975
<b>Summa</b>	<b>151 466</b>	<b>137 735</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	3 668	0
Övriga förvaltningskostnader	35 802	24 247
Revisionsarvoden	21 000	34 375
Ekonomisk förvaltning	53 488	48 252
<b>Summa</b>	<b>113 958</b>	<b>106 874</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	31 260	34 000
Sociala avgifter	9 821	9 621
<b>Summa</b>	<b>41 081</b>	<b>43 621</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader	0	-7 831
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	340 467	132 018
Övriga räntekostnader	0	103
<b>Summa</b>	<b>340 467</b>	<b>124 290</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	22 921 283	22 921 283
Årets inköp	231 127	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>23 152 410</b>	<b>22 921 283</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-5 644 750	-5 335 882
Årets avskrivning	-311 994	-308 868
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-5 956 744</b>	<b>-5 644 750</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>17 195 666</b>	<b>17 276 533</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 125 000</i>	<i>4 125 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	21 800 000	21 800 000
Taxeringsvärde mark	34 000 000	34 000 000
<b>Summa</b>	<b>55 800 000</b>	<b>55 800 000</b>

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	100 660	100 660
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>100 660</b>	<b>100 660</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-100 660	-100 660
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-100 660</b>	<b>-100 660</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



### NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2023-12-31	2022-12-31
Pågående projekt vind/fönster	4 917 827	2 250 139
<b>Summa</b>	<b>4 917 827</b>	<b>2 250 139</b>

### NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	19 371	10 476
Övriga fordringar	58	58
<b>Summa</b>	<b>19 429</b>	<b>10 534</b>

### NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 833	10 046
Försäkringspremier	18 355	0
Kabel-TV	3 758	3 534
Bredband	13 874	13 440
Förvaltning	15 487	13 372
<b>Summa</b>	<b>64 307</b>	<b>40 392</b>

### NOT 17, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfr.placeringar	0	2 100 000
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>2 100 000</b>

### NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2024-10-30	0,65 %	4 162 500	4 212 500
Stadshypotek	2026-10-30	4,01 %	1 760 000	1 760 000
Stadshypotek	2026-10-30	4,01 %	240 000	240 000
Nordea Hypotek	2025-09-17	0,75 %	3 850 000	4 000 000
Stadshypotek	2027-06-01	4,09 %	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	2028-10-30	4,37 %	2 260 000	2 260 000
<b>Summa</b>			<b>15 272 500</b>	<b>15 472 500</b>
Varav kortfristig del			4 312 500	5 460 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 272 500 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 248	0
El	2 567	5 468
Uppvärmning	48 185	42 258
Utgiftsräntor	45 989	44 141
Vatten	6 640	0
Löner	37 500	37 500
Sociala avgifter	11 783	11 783
Förutbetalda avgifter/hyror	160 475	146 290
Beräknat revisionsarvode	26 000	30 000
<b>Summa</b>	<b>340 387</b>	<b>317 440</b>

## NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	16 004 000	16 004 000

## NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgiften höjdes 2024-01-01 med 10 %. Vid en extra föreningsstämma 2024-03-07 beslutades att inte bygga vindslägenheter enligt det beslutade bygglovet. Årsavgiften höjdes 2024-04-01 med ytterligare 25 %. Vid ytterligare en extra föreningsstämma 2024-05-02 ändrades beslutet fattat två månader tidigare. Stämman beslutade att bygga vindslägenheter enligt det beslutade bygglovet. Styrelsen beslutade om sänkta årsavgifter med 15 % från och med 2024-07-01. Därmed landar den totala avgiftshöjningen per 2024-07-01 på 16,88 % jämfört med 2023 års nivå.

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Leif Aruhn-Solén  
Ordförande - vald på 2 år till ordinarie föreningsstämma 2024

\_\_\_\_\_  
Gustav Forsberg  
Styrelseledamot - vald på 2 år till ordinarie föreningsstämma 2025

\_\_\_\_\_  
Nasir Salman  
Styrelseledamot - vald på 2 år till ordinarie föreningsstämma 2025

\_\_\_\_\_  
Sara Berg  
Styrelseledamot - vald på 1 år till ordinarie föreningsstämma 2024

\_\_\_\_\_  
Moa Lewin  
Styrelseledamot - vald 2024-03-07 fram till ordinarie föreningsstämma 2024

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Cederblads Revisionsbyrå  
Magnus Haak  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Magistraten, org.nr 716438-6125

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Magistraten för år 2023. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *Revisorns ansvar*

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Magistraten för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### *Revisorns ansvar*

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö enligt datum för digital underskrift

Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak

Auktoriserad revisor FAR