



Välkommen till årsredovisningen för Brf Magasinhusen 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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 Landskrona.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-09-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-05-04. Nuvarande stadgar registrerades på Bolagsverket 2023-09-04.

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
Tomaten 5	2020	Landskrona

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Proinova AB.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2019 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2020

Föreningen har 33 bostadsrätter om totalt 2 111 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 111 kvm.

Styrelsens sammansättning

Joakim Hallengren	Ordförande
Kjell-Erik Olofsson	Styrelseledamot
Anna-Stella Rytel	Styrelseledamot
Lars Lind	Styrelseledamot

Valberedning

Mats Larsson

Magnus Hansson

Firmateckning

Två i förening av styrelsen.

Revisorer

Rasmus Grahn Auktoriserad revisor Forvis Mazars

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Avtal med leverantörer

Avgifter för gemensamma tjänster	BRF Magasinhusen1
Bank	Handelsbanken
Bostadsrättorganisation	Bostadsrätterna
Bredbandsanslutning	Bredband2
Byggherre	Serneke
Domän till föreningen	One Group
Ekonomisk förvaltare	SBC
El	Landskrona Energi
Försäkringsmäklare	Leif Bolander & Co
Hisserice	Kiwa
Hyra av lokal	BRF Tornet
Kontorsmateriel	Office Depot
Lånen	Swedbank hypotek
Lånupphandlingstjänst	Finopti
Miljöförvaltningen	Landskrona stad
Revision	Forvis Mazars
Service hiss	Schindler Hiss
Sophämtning	Ohlssons
Sophämtning	LSR
Teknisk förvaltare	Gröna Gården
Teknisk service	Bravida Prenad
Vattenavgifter	NSVA

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Parkeringsplatsavgiften höjdes med 50:- 2024-07-01.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 10%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 52 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 50 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 163 261	1 913 632	1 668 954	1 659 985
Resultat efter fin. poster	-304 163	-348 074	-212 526	-151 422
Soliditet (%)	70	70	70	69
Yttre fond	1 529 909	912 134	294 359	196 889
Taxeringsvärde	38 586 000	38 586 000	38 586 000	29 060 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	990	839	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,8	91,6	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 810	11 947	12 073	12 199
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 810	11 947	12 073	12 199
Sparande per kvm totalyta, kr	204	183	248	277
Elkostnad per kvm totalyta, kr	35	37	35	30
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	80	65	58	74
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	68	51	63	47
Energikostnad per kvm totalyta, kr	183	153	155	150
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,36	2,31	-	-
Räntekänslighet (%)	11,93	14,25	-	-

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 belänad 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.

Upplysning vid förlust

Förlusten under 2024 beror på ökade kostnader som i sin tur beror på inflationsökning som fortsatt. Det har särskilt påverkat el- och vatten-kostnaderna men även övriga löpande kostnader under året. Räntekostnaderna har fortsatt varit höga, men med hösten räntesänkningar blivit lägre. Vi har ett rörligt lån som ligger på c:a 3 % i april 2025 och vi avvaktar lite för att eventuellt binda det 2025. Nu har vi inför 2025 års budget tagit höjd för detta genom att vi höjt månadsavgifterna med 3 % januari 2025. Så styrelsen ser positivt på utvecklingen av föreningens ekonomi och förhoppningsvis vara i balans till nästa årsskifte. Tyvärr finns det många faktorer som vi inte kan kontrollera i och med det oroliga världsläget som påverkar oss alla.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	60 085 000	-	-	60 085 000
Fond, yttre underhåll	912 134	-	617 775	1 529 909
Balanserat resultat	-1 377 712	-348 074	-617 775	-2 343 561
Årets resultat	-348 074	348 074	-304 163	-304 163
Eget kapital	59 271 348	0	-304 163	58 967 186

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 725 786
Årets resultat	-304 163
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-617 775
Totalt	-2 647 724

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	-
Balanseras i ny räkning	-2 647 724

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 163 261	1 913 632
Övriga rörelseintäkter	3	40 337	18 182
Summa rörelseintäkter		2 203 598	1 931 814
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-735 159	-687 238
Övriga externa kostnader	8	-145 313	-216 540
Personalkostnader	9	-66 806	-67 033
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-735 396	-735 396
Summa rörelsekostnader		-1 682 674	-1 706 207
RÖRELSERESULTAT		520 924	225 607
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 978	13 601
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-843 065	-587 282
Summa finansiella poster		-825 087	-573 681
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-304 163	-348 074
ÅRETS RESULTAT		-304 163	-348 074

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	82 952 567	83 687 963
Summa materiella anläggningstillgångar		82 952 567	83 687 963
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		82 952 567	83 687 963
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	61 265
Övriga fordringar	12	1 298 758	1 103 128
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	25 718	0
Summa kortfristiga fordringar		1 324 476	1 164 393
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 035	9 318
Summa kassa och bank		1 035	9 318
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 325 511	1 173 711
SUMMA TILLGÅNGAR		84 278 078	84 861 673

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		60 085 000	60 085 000
Fond för yttre underhåll		1 529 909	912 134
Summa bundet eget kapital		61 614 909	60 997 134
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 343 561	-1 377 712
Årets resultat		-304 163	-348 074
Summa fritt eget kapital		-2 647 723	-1 725 786
SUMMA EGET KAPITAL		58 967 186	59 271 348
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	16 419 487	16 612 823
Summa långfristiga skulder		16 419 487	16 612 823
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	8 510 846	8 607 510
Leverantörsskulder		63 691	69 606
Övriga kortfristiga skulder		0	1 837
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	316 868	298 550
Summa kortfristiga skulder		8 891 405	8 977 502
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		84 278 078	84 861 673

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	520 924	225 607
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	735 396	735 396
	1 256 320	961 003
Erhållen ränta	17 978	13 601
Erlagd ränta	-860 416	-587 282
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	413 882	387 322
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	32 897	-51 162
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	27 918	56 379
Kassaflöde från den löpande verksamheten	474 697	392 539
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-290 000	-265 834
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-290 000	-265 834
ÅRETS KASSAFLÖDE	184 697	126 705
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 112 417	985 711
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 297 114	1 112 417

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Magasinhusen 3 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 089 524	1 770 096
Hysesintäkter p-plats	98 750	90 250
Nycklar/lås vidarefakturerings	0	200
Fakturerade kostnader	0	2 509
Påminnelseavgift	420	0
Pantsättningsavgift	5 682	3 675
Överlåtelseavgift	7 045	6 565
Administrativ avgift	627	0
Vidarefakturerade kostnader	-38 787	40 337
Summa	2 163 261	1 913 632

Vidarefakturerade kostnader krediterades då ersättning erhöles från försäkringsbolag.

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	16 092
Övriga intäkter	0	2 090
Försäkringersättning	40 337	0
Summa	40 337	18 182

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	165 262	138 317
Fastighetsskötsel utöver avtal	4 501	17 123
Fastighetsskötsel gård enl avtal	2 372	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	10 153	4 390
Hissbesiktning	6 054	7 760
Myndighetstillsyn	4 976	5 892
Gårdkostnader	2 322	258
Gemensamma utrymmen	0	3 465
Sophantering	1 933	3 770
Garage/parkering	1 000	0
Snöröjning/sandning	7 525	11 946
Serviceavtal	16 152	3 549
Förbrukningsmaterial	2 409	445
Summa	224 659	196 915

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Trapphus/port/entr	0	631
Dörrar och lås/porttele	4 574	2 933
VVS	15 889	2 890
Elinstallationer	2 475	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	1 085
Hissar	10 529	2 590
Vattenskada	0	40 337
Summa	33 467	50 466

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	73 087	77 752
Uppvärmning	169 463	138 191
Vatten	144 234	106 932
Sophämtning/renhållning	73 456	71 595
Summa	460 240	394 470

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	9 224	34 819
Bredband	7 569	10 568
Summa	16 793	45 387

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 845	5 921
Tele- och datakommunikation	4 842	979
Inkassokostnader	1 623	463
Revisionsarvoden extern revisor	26 250	25 000
Styrelseomkostnader	2 632	3 141
Fritids och trivselkostnader	1 857	742
Föreningskostnader	1 286	33 550
Förvaltningsarvode enl avtal	54 198	47 168
Överlåtelsekostnad	12 036	7 352
Pantsättningskostnad	8 600	3 940
Administration	6 077	10 752
Konsultkostnader	24 069	71 513
Bostadsrätterna Sverige	0	5 220
Föreningsavgifter	0	800
Summa	145 313	216 540

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	52 450	52 500
Arbetsgivaravgifter	14 356	14 533
Summa	66 806	67 033

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	843 065	586 674
Dröjsmålsränta	0	548
Övriga räntekostnader	0	60
Summa	843 065	587 282

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	86 077 000	86 077 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	86 077 000	86 077 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 389 037	-1 653 641
Årets avskrivning	-735 396	-735 396
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 124 433	-2 389 037
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	82 952 567	83 687 963
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>12 537 178</i>	<i>12 537 178</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	34 000 000	34 000 000
Taxeringsvärde mark	4 586 000	4 586 000
Summa	38 586 000	38 586 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	2 679	29
Transaktionskonto	228 281	227 086
Borgo räntekonto	1 067 799	876 012
Summa	1 298 758	1 103 128

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	12 995	0
Förutbet försäkr premier	10 200	0
Förutbet bredband	2 523	0
Summa	25 718	0

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2026-09-25	4,33 %	8 318 495	8 415 163
Swedbank	2025-01-28	3,56 %	8 317 510	8 414 174
Swedbank	2026-06-17	1,03 %	8 294 328	8 390 996
Summa			24 930 333	25 220 333
Varav kortfristig del			8 510 846	8 607 510

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 480 333 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn el	6 946	0
Uppl kostnad Värme	20 453	0
Uppl kostn räntor	63 431	80 782
Uppl kostnad Sophämtning	31	0
Uppl kostnad arvoden	28 650	27 500
Beräknade uppl. sociala avgifter	9 002	8 641
Förutbet hyror/avgifter	188 355	181 627
Summa	316 868	298 550

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	26 042 000	26 042 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET
Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.
Årsavgifterna har från 1 januari 2025 höjts med 3%.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Landskrona

Anna-Stella Rytel
Styrelseledamot

Joakim Hallengren
Ordförande

Kjell-Erik Olofsson
Styrelseledamot

Lars Lind
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Forvis Mazars
Rasmus Grahn
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.04.2025 20:26

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 15.04.2025 13:34

DOCUMENT ID:

Bkg1BVToA1g

ENVELOPE ID:

HkkrN6i0kx-Bkg1BVToA1g

DOCUMENT NAME:

Brf Magasinhusen 3, 769635-2322 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS THOMAS LIND knudan.lind@icloud.com	 Signed Authenticated	15.04.2025 15:04 15.04.2025 13:56	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.138.228
2. JOAKIM HALLENGREN multibygge@hotmail.se	 Signed Authenticated	15.04.2025 16:08 15.04.2025 16:08	eID Low	Swedish BankID IP: 89.233.206.14
3. KJELL-ERIK OLOFSSON kjellerik@olofss.se	 Signed Authenticated	15.04.2025 16:57 15.04.2025 16:56	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.203.203
4. Anna-Stella Rytel srytel@hotmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2025 17:49 15.04.2025 17:47	eID Low	Swedish BankID IP: 90.132.95.162
5. Johan Rasmus Grahn rasmus.grahn@mazars.se	 Signed Authenticated	15.04.2025 20:26 15.04.2025 20:24	eID Low	Swedish BankID IP: 78.70.181.236

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Magasinhusen 3
Org. nr 769635-2322

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Magasinhusen 3 för år 2024.

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 2024-12-31 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.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 på 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 misstag, 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 Magasinhuset 3 för år 2024 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 revisionssed 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.

Vår revisionsberättelse har lämnats i Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Forvis Mazars AB

Rasmus Grahm
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.04.2025 20:26

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 15.04.2025 13:34

DOCUMENT ID:

SJllr4asCkx

ENVELOPE ID:

ryXJrVpiCJe-SJllr4asCkx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Magasinhusen 3 2024.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Rasmus Grahn	 Signed	15.04.2025 20:26	eID	Swedish BankID
rasmus.grahn@mazars.se	Authenticated	15.04.2025 20:23	Low	IP: 78.70.181.236

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed