

# Årsredovisning 2024

## Brf Magasinet på Norra Älvstranden

769618-2265



## Välkommen till årsredovisningen för Brf Magasinet på Norra Älvstranden

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

<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. 6
Uppllysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</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 Göteborg.

#### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-01-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-11-08 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-30 hos Bolagsverket.

#### Äkta förening

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

#### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Sannegården 7:10. Föreningen har 119 bostadsrätter om totalt 8 322 kvm.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus på adress Bratteråsgatan/Bratteråsbacken. Fastigheten byggdes 2013 och har värdeår 2013.

Den totala byggnadsytan uppgår till 9 931 kvm, varav 8 322 kvm utgör lägenhetsyta och 1 610 kvm lokalyta. I lokalytan ingår 58 parkeringsplatser med laddpunkter och 6 MC-platser i garage.

#### Lägenhetsfördelning:

18 st 1 rum och kök

46 st 2 rum och kök

47 st 3 rum och kök

8 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är samtliga 119 upplåtna med bostadsrätt.

I fastigheten finns det ett styrelserum för styrelsens arbete och en övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra. I fastigheten finnas det även en undercentral för distribution av fjärrvärme och varmvatten samt sex hissar med entréer och trapphus liksom cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighetsförråd.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam AB.

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

#### Styrelsens sammansättning

Stefan Adolfsson	Ordförande
Peter Nyquist	Styrelseledamot, kassör
Eva Hjalmered	Styrelseledamot, sekreterare
Eva Rehn	Styrelseledamot
Philip Willard Stangeland	Styrelseledamot
Annika Sylvan	Suppleant
Jacob Gustafsson	Suppleant
Soili Lång-Söderberg	Suppleant
Marie Fallgren	Suppleant

#### Valberedning

Niklas Andersson (sammankallande), Hanieh Mardirosian, Håkan Tilly

#### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter

#### Revisorer

Carina Westlund Myrén	Ordinarie revisor	Borevision
Magnus Emilsson	Revisorssuppleant	Borevision

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-13.

Extra föreningsstämma hölls 2024-07-17. Beslut om Gemensamhetsanläggning Sannegården GA:35.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070.

#### Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Nödtelefoner till hissar utbyta  
Påbörjat arbete med kontroll av fönster och fönsterdörrar  
Pollare på gården utbyta mot betong-ejdrar  
Påbörjat arbete med utbyte av armaturer i trapphus till LED  
Fortsatt arbete med utbyte av kulventiler  
Sönderblåst dörr till garage-nedgång utbytt
- 2023** ● QSEC har anlåtats för genomgång av värme och ventilationssystem. Arbete som fortgår under 2024  
Genomgång och reparation av värmepumpar  
Genom JM's försorg har terrasser säkrats mot vattenläckage  
Byte av kulventiler för varmvatten i samtliga fördelarskåp
- 2021** ● Installation av laddplatser  
Målning av trapphus

#### Planerade underhåll

- 2025** ● Installation av IMD, individuell mätning av el  
OVK  
Slutföra arbetet med fönster och fönsterdörrar  
Slutföra arbetet med utbyte av varmvattensmätare

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko
Städning	Klinab
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	GUAB
TV, Bredband och telefoni	Ownit

#### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Juvel Samfällighet, med en andel på 32.85%.

Samfälligheten förvaltar gemensam utemiljö och övriga gemensamma tillgångar för fastigheterna tillhörande Brf Kvarnen, Brf Mjölner, Brf Tre Lejon, JM AB samt Brf Magasinet på Norra Älvstranden. Samfälligheten är under ombildning då den kommer att utökas med ett flertal nya föreningar. Föreningen är även delaktig i GA:48 tillsammans med Sannegården 7:11 (Brf Kronhjulet) avseende väg. Till gemensamhetsanläggningen hör hårdgjord köryta som in- och utfart samt elektronisk port med tillhörande tekniska anordningar. Föreningens andel är 30 av 71 andelar. Föreningen är delaktig i Sannegården GA:10 avseende sopsug som förvaltas av Eriksbergs samfällighetsförening. .

#### Övrig verksamhetsinformation

- 6 st Välkomstmöten med nya medlemmar
- Traditionsenligt glöggmingel hölls 11 december
- Cykelrensning på gården och i cykelrum är genomförd
- i augusti anordnades grillfest på vår innergård

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

- Beslutades att fr om 1 januari 2025 höja månadsavgifterna med 10% och även garage och mc-platser höjdes något.
- Ett lån villkorsändrades 1 december som innebär höjning av räntesats. Vi har tre lån, ett ligger rörligt, ett villkorsändras i december 2025 och ett i december 2026.
- priset för varmvatten höjs 1 januari 2025.

#### Förändringar i avtal

Vår bundna prisavtal på el löpte ut vid halvårsskiftet 2024 och nu ligger elpriset rörligt.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 177 st. Tillkommande medlemmar under året var 18 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 183 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2024 = 1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2024 = 573 kronor) vid varje pantsättning.

Förutom årsavgifterna tillkommer en obligatorisk avgift för bredband om 1 920kr per år samt att medlemmarna debiteras för faktisk förbrukning av varmvatten.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 545 573	6 449 901	6 335 344	6 270 622
Resultat efter fin. poster	-2 405 383	-605 167	181 804	171 091
Soliditet (%)	80	80	80	79
Yttre fond	3 469 312	2 954 015	1 954 015	1 704 385
Taxeringsvärde	321 200 000	321 200 000	321 200 000	296 815 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	676	671	650	653
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,9	86,6	84,8	86,0
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 110	8 266	8 473	8 681
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 795	6 926	7 100	7 274
Sparande per kvm totalyta, kr	144	211	242	241
Elkostnad per kvm totalyta, kr	48	45	38	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	47	37	41	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	15	29	7	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	110	111	86	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,17	1,18	1,08	1,11
Räntekänslighet (%)	12,00	12,32	13,03	13,30

**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 el och vatten (totalt 188 869 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**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

En kombination av planerade underhållsåtgärder och tillfälligt och oväntade uppstådda reparationer till följd av storm har lett till ett negativt resultat. Dock har sparade medel väl räckt till att hantera dessa kostnader.

Avskrivningarna som inte är likviditetspåverkande drar ner också ner resultatet med över 2 mkr. Föreningen har höjt avgifter och hyror för att stärka föreningens framtida ekonomi.

### Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	128 001 000	-	-	128 001 000
Upplåtelseavgifter	152 689 000	-	-	152 689 000
Fond, yttre underhåll	2 954 015	-	515 297	3 469 312
Balanserat resultat	-5 735 325	-605 167	-515 297	-6 855 789
Årets resultat	-605 167	605 167	-2 405 383	-2 405 383
<b>Eget kapital</b>	<b>277 303 523</b>	<b>0</b>	<b>-2 405 383</b>	<b>274 898 140</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 855 789
Årets resultat	-2 405 383
<b>Totalt</b>	<b>-9 261 172</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 000 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 617 785
Balanseras i ny räkning	-8 643 387
	<b>-9 261 172</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 545 573	6 449 901
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 545 573</b>	<b>6 449 901</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-4 703 528	-3 425 852
Övriga externa kostnader	7	-504 108	-506 300
Personalkostnader	8	-174 633	-169 353
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 217 756	-2 217 756
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 600 025</b>	<b>-6 319 261</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 054 452</b>	<b>130 640</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		125 960	85 815
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 476 891	-821 622
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 350 931</b>	<b>-735 807</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 405 383</b>	<b>-605 167</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 405 383</b>	<b>-605 167</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	338 846 993	341 012 897
Maskiner och inventarier	11	354 265	406 117
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>339 201 258</b>	<b>341 419 014</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>339 201 258</b>	<b>341 419 014</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		18 225	49 917
Övriga fordringar	12	83 138	65 900
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	442 674	432 491
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>544 037</b>	<b>548 308</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		4 234 877	5 253 100
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 234 877</b>	<b>5 253 100</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 778 913</b>	<b>5 801 408</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>343 980 171</b>	<b>347 220 421</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		280 690 000	280 690 000
Fond för yttre underhåll		3 469 312	2 954 015
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>284 159 312</b>	<b>283 644 015</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 855 789	-5 735 325
Årets resultat		-2 405 383	-605 167
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-9 261 172</b>	<b>-6 340 492</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>274 898 140</b>	<b>277 303 523</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	24 438 750	22 232 764
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>24 438 750</b>	<b>22 232 764</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	43 048 817	46 554 803
Leverantörsskulder		695 926	285 406
Skatteskulder		104 000	104 000
Övriga kortfristiga skulder		0	75
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	794 538	739 850
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>44 643 281</b>	<b>47 684 134</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>343 980 171</b>	<b>347 220 421</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 054 452</b>	<b>130 640</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	2 217 756	2 217 756
	<b>1 163 304</b>	<b>2 348 396</b>
Erhållen ränta	148 160	55 221
Erlagd ränta	-1 467 138	-725 569
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-155 674</b>	<b>1 678 047</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-17 929	-73 385
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	455 380	43 957
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>281 777</b>	<b>1 648 619</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-1 300 000	-1 727 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 300 000</b>	<b>-1 727 500</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-1 018 223</b>	<b>-78 881</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>5 253 100</b>	<b>5 331 981</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>4 234 877</b>	<b>5 253 100</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Magasinet på Norra Älvstranden 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.

#### 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	0,83 %
Fastighetsförbättringar	10 %
Installationer	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 föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 2013. Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatten utgår med 1% av gällande taxeringsvärde på lokaler.

#### 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	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	5 192 148	5 068 614
Hysesintäkter, p-platser	770 083	774 700
Bredband och TV	221 816	308 448
Övriga intäkter	95 881	46 393
Vatten	172 786	170 523
El	40 959	30 523
Gästlägenheten	51 900	50 700
<b>Summa</b>	<b>6 545 573</b>	<b>6 449 901</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2024	2023
Städning	161 087	152 988
Besiktning och service	163 625	63 453
Trädgårdsarbete	9 547	9 044
Fastighetsskötsel	139 308	134 676
<b>Summa</b>	<b>473 566</b>	<b>360 161</b>

NOT 4, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL	2024	2023
Övrigt	0	16 412
Bostäder	33 913	87 385
Gemensamma utrymmen och installationer	2 164 394	960 301
Hissar	36 470	199 671
Försäkringsskador	284 480	27 170
<b>Summa</b>	<b>2 519 256</b>	<b>1 290 939</b>

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2024	2023
Fastighetsel	474 643	444 727
Uppvärmning	465 358	367 787
Vatten	148 878	290 339
Sophämtning	173 917	171 313
<b>Summa</b>	<b>1 262 796</b>	<b>1 274 166</b>

NOT 6, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	149 280	125 888
Övrigt	25 423	23 205
Bredband och TV	221 206	299 493
Fastighetsskatt	52 000	52 000
<b>Summa</b>	<b>447 909</b>	<b>500 586</b>

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2024	2023
Gemensamhetsanläggning	240 324	218 044
Förbrukningsmaterial	6 479	53 237
Övriga förvaltningskostnader	35 697	28 882
Revisionsarvoden	23 750	21 250
Styrelse- och medlemsmöten	28 307	14 240
Ekonomisk förvaltning	146 866	142 297
Pant- och överlåtelsekostnad	22 685	28 350
<b>Summa</b>	<b>504 108</b>	<b>506 300</b>

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2024	2023
Styrelsearvoden	137 268	132 200
Löner, arbetare	3 000	0
Sociala avgifter	34 365	37 153
<b>Summa</b>	<b>174 633</b>	<b>169 353</b>

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 476 406	821 530
Övriga räntekostnader	485	92
<b>Summa</b>	<b>1 476 891</b>	<b>821 622</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	364 567 670	364 567 670
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>364 567 670</b>	<b>364 567 670</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-23 554 773	-21 388 869
Årets avskrivning	-2 165 904	-2 165 904
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-25 720 677</b>	<b>-23 554 773</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>338 846 993</b>	<b>341 012 897</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>105 300 000</i>	<i>105 300 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	217 200 000	217 200 000
Taxeringsvärde mark	104 000 000	104 000 000
<b>Summa</b>	<b>321 200 000</b>	<b>321 200 000</b>

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	518 463	518 463
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>518 463</b>	<b>518 463</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-112 346	-60 494
Avskrivningar	-51 852	-51 852
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-164 198</b>	<b>-112 346</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>354 265</b>	<b>406 117</b>

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	59 702	57 002
Övriga fordringar	23 436	8 898
<b>Summa</b>	<b>83 138</b>	<b>65 900</b>

**NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	94 921	108 470
Försäkringspremier	167 194	149 280
Bredband och TV	54 978	27 409
Vatten	52 284	52 284
Förvaltning	37 802	36 443
Varmvatten	27 100	28 010
Inkomsträntor	8 395	30 595
<b>Summa</b>	<b>442 674</b>	<b>432 491</b>

**NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	<b>VILLKORS- ÄNDRINGSDAG</b>	<b>RÄNTESATS 2024-12-31</b>	<b>SKULD 2024-12-31</b>	<b>SKULD 2023-12-31</b>
Handelsbanken Stadshypote	2026-12-01	2,62 %	24 438 750	24 438 750
Handelsbanken Stadshypote	2025-06-02	2,93 %	20 816 053	21 516 053
Handelsbanken Stadshypote	2025-12-01	1,04 %	22 232 764	22 832 764
<b>Summa</b>			<b>67 487 567</b>	<b>68 787 567</b>
Varav kortfristig del			43 048 817	46 554 803

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 60 987 567 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**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
El	57 445	48 996
Uppvärmning	50 231	55 606
Revision	14 000	14 000
Utgiftsräntor	105 806	96 053
Förutbetalda avgifter/hyror	567 056	525 195
<b>Summa</b>	<b>794 538</b>	<b>739 850</b>

**NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckning	83 810 000	83 810 000

## Underskrifter

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

Göteborg

---

Eva Hjalmered  
Styrelseledamot, sekreterare

---

Eva Rehn  
Styrelseledamot

---

Peter Nyquist  
Styrelseledamot, kassör

---

Philip Willard Stangeland  
Styrelseledamot

---

Stefan Adolfsson  
Ordförande

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

---

Borevision  
Carina Westlund Myrén  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
27.03.2025 12:56

SENT BY OWNER:  
Digital Signering År · 25.03.2025 07:24

DOCUMENT ID:  
ry-pmhTyTkl

ENVELOPE ID:  
SJeTm3Tk6Je-ry-pmhTyTkl

DOCUMENT NAME:

Brf Magasinet på Norra Älvstranden, 769618-2265 - Årsredovisning 2024.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PETER NYQUIST peter@brfmagasinet.se	Signed Authenticated	25.03.2025 07:27 25.03.2025 07:26	eID Low	Swedish BankID IP: 84.55.83.140
2. Eva Rehn evar@brfmagasinet.se	Signed Authenticated	25.03.2025 07:34 25.03.2025 07:33	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.26
3. EVA CATHARINA HJÄLMERED evah@brfmagasinet.se	Signed Authenticated	25.03.2025 08:00 25.03.2025 07:59	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.74.5
4. PHILIP WILLARD STANGELAND philipw@brfmagasinet.se	Signed Authenticated	25.03.2025 10:06 25.03.2025 07:25	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.121.230
5. JAN STEFAN ADOLFSSON stefana@brfmagasinet.se	Signed Authenticated	25.03.2025 18:02 25.03.2025 18:01	eID Low	Swedish BankID IP: 84.55.83.151
6. CARINA WESTLUND MYRÉN carina.westlund.myren@borevision.se	Signed Authenticated	27.03.2025 12:56 27.03.2025 12:47	eID Low	Swedish BankID IP: 83.253.186.16

\* 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 Brf Magasinet på Norra Älvstranden, org.nr. 769618-2265

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Magasinet på Norra Älvstranden för räkenskapsåret 2024.

Enligt min 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Magasinet på Norra Älvstranden för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Carina Westlund Myrén  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
27.03.2025 12:56

SENT BY OWNER:  
Digital Signering År · 25.03.2025 07:24

DOCUMENT ID:  
S1Qamhpk6ye

ENVELOPE ID:  
S16m26J6Jg-S1Qamhpk6ye

DOCUMENT NAME:  
Magasinet Revisionsberättelse 20241231.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. CARINA WESTLUND MYRÉN</b> carina.westlund.myren@borevision.se	Signed Authenticated	27.03.2025 12:56 27.03.2025 12:47	eID Low	Swedish BankID IP: 83.253.186.16

\* 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