

Årsredovisning 2023

Brf Magasinet på Norra Älvstranden

769618-2265



Välkommen till årsredovisningen för Brf Magasinet på Norra Älvstranden

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning om negativt resultat	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
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 kommer 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

Peter Nyquist	Ordförande
Eva Berntsson	Kassör, suppleant
Eva Hjälmered	Sekreterare Styrelseledamot
Eva Rehn	Styrelseledamot
Philip Willard Stangeland	Styrelseledamot
Stefan Adolfsson	Styrelseledamot
Annika Sylvan	Suppleant
Jacob Gustafsson	Suppleant
Soili Lång-Söderberg	Suppleant

Valberedning

Eva Bergendahl
Irene Berglund

Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter i förening.

Revisorer

Kurt Magnus Emilsson	Revisor	BoRevision
Carina Eriksson	Suppleant	BoRevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-19.

Extra föreningsstämma hölls 2023-06-12. Stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 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** ● OVK
- 2024** ● Smörjning och justering av fönster och fönsterdörrar
 - Fortsatt arbete med utbyte av varmvattensventiler och varmvattenmätare

Avtal med leverantörer

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

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Juvel Samfällighetsförening, 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.

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

- Enligt traditionen har det bjudits på glöggmingel under december månad
- 10 st välkomstmöten har hållits för nya medlemmar i föreningen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

- Föreningen höjde årsavgiften med 5% per 2023-07-01 enl styrelsens beslut
- Ett av föreningens lån har förfallit för villkorsändring per 2023-12-01. Lånet ligger fn med 3-månaders rörlig ränta i avvaktan på ett bättre ränteläge för ev ny bindningstid.
- Föreningen har även valt att pausa amorteringen på det rörliga lånet under ett år.

Förändringar i avtal

Från slutet av november byttes leverantör avseende TV, Bredband och telefoni från Telia till Ownit.

Övriga uppgifter

På Föreningsstämma 2023 fanns motion att styrelsen skulle utreda möjligheten till solpaneler. Detta är gjort och ett par förslag har kommit in från leverantörer. Dock ser vi inte i nuläget att det finns möjlighet att genomföra det projektet. Vårt tak ger inte riktigt den effekt som är önskvärd för att det ska vara ekonomiskt försvarbart.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 178 st. Tillkommande medlemmar under året var 22 och avgående medlemmar under året var 23. Vid räkenskapsårets slut fanns det 177 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 15 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2023 = 1 313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2023 = 525 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	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 449 901	6 335 344	6 270 622	6 253 494
Resultat efter fin. poster	-605 167	181 804	171 091	-539 048
Soliditet (%)	80	80	79	79
Yttre fond	2 954 015	1 954 015	1 704 385	1 454 755
Taxeringsvärde	321 200 000	321 200 000	296 815 000	296 815 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	671	652	653	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,6	85,0	86,0	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	8 266	8 473	8 681	8 888
Skuldsättning per kvm totalyta	6 926	7 100	7 274	7 448
Sparande per kvm totalyta	211	242	241	201
Elkostnad per kvm totalyta, kr	45	38	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	37	41	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	29	7	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	111	86	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,18	1,08	1,11	1,11
Räntekänslighet (%)	12,32	13,00	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 182 342 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 om negativt resultat

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat om 1 613 tkr. På detta har föreningen även en vattenkostnad avseende 2022 om 119 tkr som belastar resultatet för 2023.

Resultatet ligger också i linje med 2023 års budget.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	128 001 000	-	-	128 001 000
Upplåtelseavgifter	152 689 000	-	-	152 689 000
Fond, yttre underhåll	1 954 015	-	1 000 000	2 954 015
Balanserat resultat	-4 917 129	181 804	-1 000 000	-5 735 325
Årets resultat	181 804	-181 804	-605 167	-605 167
Eget kapital	277 908 690	0	-605 167	277 303 523

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 735 325
Årets resultat	-605 167
Totalt	-6 340 492

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 000 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-484 703
Balanseras i ny räkning	-6 855 789
	-6 340 492

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		6 449 901	6 335 344
Övriga rörelseintäkter		0	44 980
Summa rörelseintäkter		6 449 901	6 380 324
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-3 425 852	-2 574 239
Övriga externa kostnader	7	-506 300	-491 539
Personalkostnader	8	-169 353	-169 646
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 217 756	-2 217 756
Summa rörelsekostnader		-6 319 261	-5 453 180
RÖRELSERESULTAT		130 640	927 144
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		85 815	23 533
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-821 622	-768 873
Summa finansiella poster		-735 807	-745 340
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-605 167	181 804
ÅRETS RESULTAT		-605 167	181 804

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	341 012 897	343 178 801
Maskiner och inventarier	11	406 117	457 969
Summa materiella anläggningstillgångar		341 419 014	343 636 770
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		341 419 014	343 636 770
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		49 917	37 400
Övriga fordringar	12	65 900	55 142
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	432 491	351 786
Summa kortfristiga fordringar		548 308	444 328
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 253 100	5 331 981
Summa kassa och bank		5 253 100	5 331 981
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 801 408	5 776 309
SUMMA TILLGÅNGAR		347 220 421	349 413 078

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		280 690 000	280 690 000
Fond för yttre underhåll		2 954 015	1 954 015
Summa bundet eget kapital		283 644 015	282 644 015
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 735 325	-4 917 129
Årets resultat		-605 167	181 804
Summa fritt eget kapital		-6 340 492	-4 735 325
SUMMA EGET KAPITAL		277 303 523	277 908 690
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	22 232 764	44 348 817
Summa långfristiga skulder		22 232 764	44 348 817
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	46 554 803	26 166 250
Leverantörsskulder		285 406	271 371
Skatteskulder		104 000	100 150
Övriga kortfristiga skulder		75	760
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	739 850	617 040
Summa kortfristiga skulder		47 684 134	27 155 571
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		347 220 421	349 413 078

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Likvida medel vid årets början	5 331 981	4 428 879
Resultat efter finansiella poster	-605 167	181 804
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	2 217 756	2 217 756
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 612 589	2 399 560
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-103 980	124 109
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	140 010	106 933
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	1 648 619	2 630 602
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-1 727 500	-1 727 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 727 500	-1 727 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	-78 881	903 102
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 253 100	5 331 981

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, samt BFNAR 2023:1.

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.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	5 068 614	4 945 080
Hysesintäkter, p-platser	774 700	778 518
Årsavgifter, bredband och TV	308 448	308 448
Övriga intäkter	76 916	124 760
Årsavgifter, varmvatten	170 523	158 029
Hysesintäkter, gästlägenheten	50 700	27 900
Försäkringsersättningar	0	37 589
Summa	6 449 901	6 380 324

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Städning	152 988	147 692
Övrig fastighetsskötsel	50 226	71 742
Fastighetsskötsel enligt avtal	134 676	131 712
Summa	337 890	351 146

NOT 4, REPARATION OCH UNDERHÅLL	2023	2022
Hissar	213 018	245 299
Övrig reparation och underhåll	16 412	2 077
Bostäder	87 385	55 334
Gemensamma utrymmen och installationer	960 301	328 454
Försäkringsskador	27 170	8 611
Summa	1 304 286	639 776

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	444 727	375 310
Uppvärmning	367 787	409 116
Vatten	290 339	66 040
Sophämtning	171 313	186 592
Summa	1 274 166	1 037 058

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Övrigt	32 129	34 402
Fastighetsförsäkringar	125 888	112 188
Självrisker	0	24 100
Bredband och TV	299 493	323 569
Fastighetsskatt	52 000	52 000
Summa	509 510	546 259

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Gemensamhetsanläggning	218 044	190 904
Förbrukningsmaterial	53 237	57 278
Övriga förvaltningskostnader	28 882	25 136
Revisionsarvoden	21 250	19 875
Styrelse- och medlemsmöten	14 240	35 876
Ekonomisk förvaltning	142 297	131 811
Pant- och överlåtelsekostnad	28 350	30 660
Summa	506 300	491 539

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	132 200	130 104
Löner, arbetare	0	3 000
Sociala avgifter	37 153	36 542
Summa	169 353	169 646

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	821 530	768 658
Övriga räntekostnader	92	215
Summa	821 622	768 873

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	364 567 670	364 567 670
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	364 567 670	364 567 670
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-21 388 869	-19 222 965
Årets avskrivning	-2 165 904	-2 165 904
Utgående ackumulerad avskrivning	-23 554 773	-21 388 869
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	341 012 897	343 178 801
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>105 300 000</i>	<i>105 300 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	217 200 000	217 200 000
Taxeringsvärde mark	104 000 000	104 000 000
Summa	321 200 000	321 200 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	518 463	518 463
Utgående anskaffningsvärde	518 463	518 463
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-60 494	-8 642
Avskrivningar	-51 852	-51 852
Utgående avskrivning	-112 346	-60 494
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	406 117	457 969

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	57 002	49 391
Övriga fordringar	8 898	5 751
Summa	65 900	55 142

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

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	108 470	78 070
Försäkringspremier	149 280	125 888
Bredband och TV	27 409	27 567
Vatten	52 284	52 284
Förvaltning	36 443	35 082
Varmvatten	28 010	32 895
Inkomsträntor	30 595	0
Summa	432 491	351 786

**NOT 14, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Handelsbanken Stadshypote	2024-12-01	4,52 %	24 438 750	24 866 250
Handelsbanken Stadshypote	2024-12-01	0,88 %	21 516 053	22 216 053
Handelsbanken Stadshypote	2025-12-01	1,04 %	22 832 764	23 432 764
Summa			68 787 567	70 515 067
Varav kortfristig del			46 554 803	26 166 250

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 62 287 567 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**

	2023-12-31	2022-12-31
El	48 996	43 941
Uppvärmning	55 606	53 681
Beräknat revisionsarvode	14 000	14 000
Utgiftsräntor	96 053	0
Förutbetalda avgifter/hyror	525 195	505 418
Summa	739 850	617 040

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	83 810 000	83 810 000

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Peter Nyquist
Ordförande

Eva Berntsson
Kassör, suppleant

Eva Hjalmered
Sekreterare Styrelseledamot

Eva Rehn
Styrelseledamot

Philip Willard Stangeland
Styrelseledamot

Stefan Adolfsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

BoRevision
Magnus Emilsson
Revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557513171292

Dokument

Brf Magasinet på Norra Älvstranden, 769618-2265 -
Årsredovisning 2023
Huvuddokument
18 sidor
Startades 2024-03-19 08:47:42 CET (+0100) av Malin Lööf
(ML)
Färdigställt 2024-04-08 21:14:26 CEST (+0200)

Initierare

Malin Lööf (ML)
Simpleko
malin.loof@simpleko.se

Signerare

Peter Nyquist (PN)
peter@solare.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER NYQUIST"
Signerade 2024-03-19 09:45:34 CET (+0100)

Eva Berntsson (EB)
sofax66@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA
BERTSSON"
Signerade 2024-04-02 13:38:11 CEST (+0200)

Eva Hjalmered (EH)
eva.hjalmered@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA
HJÄLMERED"
Signerade 2024-03-27 14:58:29 CET (+0100)

Eva Rehn (ER)
Evarehn54@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA
REHN"
Signerade 2024-03-21 11:20:00 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557513171292

Philip Willard Stangeland (PWS)
philip96willard@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PHILIP WILLARD STANGELAND"
Signerade 2024-03-19 09:18:04 CET (+0100)

Stefan Adolfsson (SA)
dyk.stefan@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STEFAN ADOLFSSON"
Signerade 2024-03-19 13:15:36 CET (+0100)

Magnus Emilsson (ME)
magnus.emilsson@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kurt
Magnus Emilsson"
Signerade 2024-04-08 21:14:26 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Magasinet på Norra Älvstranden, org.nr. 769618-2265

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Magasinet på Norra Älvstranden för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt 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 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 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 Bostadsrättsföreningen Magasinet på Norra Älvstranden för räkenskapsåret 2023 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 räkenskaper. 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 prövar 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

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Kurt Magnus Emilsson

Revisor

Serienummer: c6a1ce27fe487add7ec46d729c03df107f9

IP: 52.166.xxx.xxx

2024-04-08 19:14:44 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>