



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Magasinhusen 3

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

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt, och i förekommande fall lokaler, för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostad eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Landskrona.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-09-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-05-04. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 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 Trygg Hansa AB via försäkringsförmedlare Leif Bolander & CO 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	Sekreterare
Anna-Stella Rytel	Styrelseledamot
Tommy Fredriksson	Styrelseledamot
Lars Thomas Lind	Suppleant

### Valberedning

Magnus Hansson

### Firmateckning

2 i förening av styrelsen

## Revisorer

Rasmus Grahn Auktoriserad Revisor Mazars AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13.

Extra föreningsstämma hölls 2023-08-15. Andra omröstningen för nya stadgar..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

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

## Avtal med leverantörer

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

1 lån skrevs om på 3 år med 4,33% i ränta hos Swedbank Hypotek.

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

### Förändringar i avtal

Utökning av avtalet med SBC, de sköter from 230901 uthyrning av parkeringsplatserna.

Vi har skrivit nya avtal med SBC gällande försäkring, underhållsplan och låneupphandlingar.

Ny försäkring tecknad som träder i kraft under 2024 när nuvarande med Trygg Hansa löper ut.

### **Övriga uppgifter**

Underhållsplan för BRF Magasinhusen 3 skapad av SBC och genomgången av styrelse, den är löpande på 50 år.

Cykelförråden har tätats med brädor både uppe och nere för att förhindra att man kan komma in där, för att förhindra cykelstölder.

Hjärtstartare inhandlades och är placerad i barnvagnsrummet.

Nya stadgar framtagna av SBC antogs först på årsstämman 2023 och sedan på Extra Stämman den 15/8.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 51 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 52 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020*
Nettoomsättning	1 913 632	1 668 954	1 659 985	390 349
Resultat efter fin. poster	-348 074	-212 526	-151 422	-101 630
Soliditet (%)	70	70	69	6
Yttre fond	912 134	294 359	196 889	97 470
Taxeringsvärde	38 586 000	38 586 000	29 060 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	839	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,6	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 947	12 073	12 199	12 336
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 947	12 073	12 199	12 336
Sparande per kvm totalyta, kr	183	248	277	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	37	35	30	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	65	58	74	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	51	63	47	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	153	155	150	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,31	-	-	-
Räntekänslighet (%)	14,25	-	-	-

\* 2020 var föreningens första år och samtliga medlemmar flyttade in i slutet av året.

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning vid förlust

Förlusten under 2023 beror på ökade kostnader som i sin tur beror på den snabba inflationsökning som blivit. Det har särskilt påverkat elkostnaderna men även övriga löpande kostnader under året.

Som följd har även räntorna stigit och de rörliga lånen har ökat till c:a 4,25 %, samt att vi skrivit om ett lån vilket innebar en ränteökning på c:a 3% 2023.

Detta var inte budgeterat och därför har det blivit en förlust.

Nu har vi inför 2024 års budget tagit höjd för detta genom att vi bl.a. höjt månadsavgifterna med 10 % både i oktober 2023 och januari 2024.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	60 085 000	-	-	60 085 000
Fond, yttre underhåll	294 359	-	617 775	912 134
Balanserat resultat	-547 411	-212 526	-617 775	-1 377 712
Årets resultat	-212 526	212 526	-348 074	-348 074
<b>Eget kapital</b>	<b>59 619 422</b>	<b>0</b>	<b>-348 074</b>	<b>59 271 348</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-759 937
Årets resultat	-348 074
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-617 775
<b>Totalt</b>	<b>-1 725 786</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-1 725 786</b>

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



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 913 632	1 668 954
Övriga rörelseintäkter	3	18 182	7 477
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 931 814</b>	<b>1 676 431</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-687 238	-637 234
Övriga externa kostnader	8	-216 540	-104 172
Personalkostnader	9	-67 033	-78 842
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-735 396	-735 398
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 706 207</b>	<b>-1 555 646</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>225 607</b>	<b>120 785</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 601	1 430
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-587 282	-334 741
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-573 681</b>	<b>-333 311</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-348 074</b>	<b>-212 526</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-348 074</b>	<b>-212 526</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 15	83 687 963	84 423 359
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>83 687 963</b>	<b>84 423 359</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>83 687 963</b>	<b>84 423 359</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		61 265	10 105
Övriga fordringar	12	1 103 128	913 653
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 164 393</b>	<b>923 758</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		9 318	72 085
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>9 318</b>	<b>72 085</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 173 711</b>	<b>995 843</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>84 861 673</b>	<b>85 419 202</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		60 085 000	60 085 000
Fond för yttre underhåll		912 134	294 359
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>60 997 134</b>	<b>60 379 359</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 377 712	-547 411
Årets resultat		-348 074	-212 526
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 725 786</b>	<b>-759 937</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>59 271 348</b>	<b>59 619 422</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	16 612 823	8 197 660
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 612 823</b>	<b>8 197 660</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	8 607 510	17 288 507
Leverantörsskulder		69 606	48 566
Övriga kortfristiga skulder		1 837	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	298 550	265 047
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 977 502</b>	<b>17 602 120</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>84 861 673</b>	<b>85 419 202</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>225 607</b>	<b>120 785</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	735 396	735 398
	<b>961 003</b>	<b>856 183</b>
Erhållen ränta	13 601	1 430
Erlagd ränta	-587 282	-282 365
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>387 322</b>	<b>575 248</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-51 162	62 505
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	56 379	-138 981
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>392 539</b>	<b>498 772</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-265 834	-265 833
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-265 834</b>	<b>-265 833</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>126 705</b>	<b>232 939</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>985 711</b>	<b>752 772</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 112 417</b>	<b>985 711</b>

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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 770 096	1 569 911
Hysesintäkter p-plats	90 250	90 250
Nycklar/lås vidarefakturerering	200	0
Fakturerade kostnader	2 509	0
Pantsättningsavgift	3 675	8 694
Överlåtelseavgift	6 565	0
Vidarefakturerade kostnader	40 337	0
Öres- och kronutjämning	0	99
<b>Summa</b>	<b>1 913 632</b>	<b>1 668 954</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	16 092	0
Övriga intäkter	2 090	7 477
<b>Summa</b>	<b>18 182</b>	<b>7 477</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	138 317	120 511
Fastighetsskötsel utöver avtal	17 123	3 745
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	4 390	9 766
Hissbesiktning	7 760	0
Brandskydd	0	3 442
Myndighetstillsyn	5 892	7 389
Gårdkostnader	258	2 154
Gemensamma utrymmen	3 465	0
Sophantering	3 770	0
Snöröjning/sandning	11 946	31 275
Serviceavtal	3 549	5 550
Förbrukningsmaterial	445	2 446
<b>Summa</b>	<b>196 915</b>	<b>186 278</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Trapphus/port/entr	631	1 304
Dörrar och lås/porttele	2 933	0
VVS	2 890	0
Elinstallationer	0	489
Tele/TV/bredband/porttelefon	1 085	0
Hissar	2 590	17 305
Fönster	0	12 044
Vattenskada	40 337	0
<b>Summa</b>	<b>50 466</b>	<b>31 142</b>

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	77 752	74 000
Uppvärmning	138 191	121 845
Vatten	106 932	132 107
Sophämtning/renhållning	71 595	50 958
<b>Summa</b>	<b>394 470</b>	<b>378 910</b>

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	34 819	58 424
Bredband	10 568	6 960
Korr. fastighetsskatt	0	-24 480
<b>Summa</b>	<b>45 387</b>	<b>40 904</b>

## NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	5 921	1 875
Tele- och datakommunikation	979	0
Inkassokostnader	463	0
Revisionsarvoden extern revisor	25 000	-20 012
Styrelseomkostnader	3 141	6 152
Fritids och trivselkostnader	742	3 600
Föreningskostnader	33 550	2 051
Förvaltningsarvode enl avtal	47 168	43 425
Överlåtelsekostnad	7 352	0
Pantsättningskostnad	3 940	0
Övriga förvaltningsarvoden	0	15 200
Korttidsinventarier	0	6 142
Administration	10 752	33 128
Konsultkostnader	71 513	2 250
Bostadsrätterna Sverige	5 220	10 360
Föreningsavgifter	800	0
<b>Summa</b>	<b>216 540</b>	<b>104 172</b>

## NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	52 500	59 995
Arbetsgivaravgifter	14 533	18 847
<b>Summa</b>	<b>67 033</b>	<b>78 842</b>

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	586 674	333 711
Dröjsmålsränta	548	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	985
Övriga räntekostnader	60	45
<b>Summa</b>	<b>587 282</b>	<b>334 741</b>



<b>NOT 11, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	86 077 000	86 077 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>86 077 000</b>	<b>86 077 000</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 653 641	-918 243
Årets avskrivning	-735 396	-735 398
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 389 037</b>	<b>-1 653 641</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>83 687 963</b>	<b>84 423 359</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>12 537 178</i>	<i>12 537 178</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	34 000 000	34 000 000
Taxeringsvärde mark	4 586 000	4 586 000
<b>Summa</b>	<b>38 586 000</b>	<b>38 586 000</b>

<b>NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	29	27
Klientmedel	0	275 213
Transaktionskonto	227 086	0
Borgo räntekonto	876 012	638 413
<b>Summa</b>	<b>1 103 128</b>	<b>913 653</b>

<b>NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2022-12-31</b>
Swedbank	2026-09-25	4,33 %	8 415 163	8 486 672
Swedbank	2024-01-28	4,74 %	8 414 174	8 511 831
Swedbank	2026-06-17	1,03 %	8 390 996	8 487 664
<b>Summa</b>			<b>25 220 333</b>	<b>25 486 167</b>
Varav kortfristig del			8 607 510	17 288 507

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 770 333 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	80 782	80 782
Uppl kostnad arvoden	27 500	25 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	8 641	7 855
Förutbet hyror/avgifter	181 627	151 410
<b>Summa</b>	<b>298 550</b>	<b>265 047</b>

#### NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	26 042 000	26 042 000

#### NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Höjning av avgifterna 240101 med 10%. Ändring av parkeringsplatserna till att varje lägenhet kan hyra max 1 parkeringsplats from 240108.

## 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  
Sekreterare

---

Tommy Fredriksson  
Styrelseledamot

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

---

Mazars AB  
Rasmus Grahn  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

23.05.2024 14:07

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 22.05.2024 13:55

DOCUMENT ID:

r1-dXTIjQ0

ENVELOPE ID:

SkL7TUsmA-r1-dXTIjQ0

DOCUMENT NAME:

Brf Magasinhusen 3, 769635-2322 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KJELL-ERIK OLOFSSON kjellerik@olofss.se	Signed Authenticated	22.05.2024 13:56 22.05.2024 13:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/08/26) IP: 89.160.5.94
2. TOMMY FREDRIKSSON tommyochirene@gmail.com	Signed Authenticated	22.05.2024 14:20 22.05.2024 14:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/08/14) IP: 78.68.33.166
3. JOAKIM HALLENGREN multibygge@hotmail.se	Signed Authenticated	22.05.2024 18:43 22.05.2024 18:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/02/16) IP: 89.233.206.14
4. Anna-Stella Rytel srytel@hotmail.com	Signed Authenticated	23.05.2024 10:43 23.05.2024 10:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/03/19) IP: 83.254.138.118
5. Johan Rasmus Grahn rasmus.grahn@mazars.se	Signed Authenticated	23.05.2024 14:07 23.05.2024 14:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/07/17) IP: 217.16.197.190

\* 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 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### 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 Magasinhusen 3 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Magasinhusen 3 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.

### Revisorans 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

### Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmohandlingar för räkenskapsåret 2022 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2023-06-13 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

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

Mazars AB

Rasmus Grahn  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

23.05.2024 14:08

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 22.05.2024 13:55

DOCUMENT ID:

BJOmaUiXA

ENVELOPE ID:

B1llm6UjXA-BJOmaUiXA

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Magasinhusen3 pdf.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Rasmus Grahn rasmus.grahn@mazars.se	Signed Authenticated	23.05.2024 14:08 23.05.2024 14:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/07/17) IP: 217.16.197.190

\* 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