



Välkommen till årsredovisningen för Brf Magnus Stenbock i Helsingborg

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. 5 |
| Flerårsöversikt | s. 6 |
| Förändringar i eget kapital | s. 7 |
| Resultatdisposition | s. 7 |
| Resultaträkning | s. 8 |
| Balansräkning | s. 9 |
| Kassaflödesanalys | s. 11 |
| Noter | s. 12 |
| Underskrifter | s. 18 |

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-05-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-05-18 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-24 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 fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|-------------|
| Skolhuset 1 | 2014 | Helsingborg |
| Matsalen 1 | 2014 | Helsingborg |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Folksam Ömsesidig Sakförs./företag.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 2016

Föreningen har 74 bostadsrätter om totalt 5 205 kvm. Byggnadernas totalyta är 5205 kvm.

Styrelsens sammansättning

| | |
|---------------------------|-----------------|
| Lucas Petersson | Ordförande |
| Johan Olof Grönkvist | Styrelseledamot |
| Anna Svedenhov | Styrelseledamot |
| Bengt Anders Kamstad | Styrelseledamot |
| Marianne Såmmé | Styrelseledamot |
| Lena Thörnqvist Johansson | Suppleant |
| Louise Benediktsson | Suppleant |

Valberedning

Kurt Månsson Sammankallande
Emma Stråhle
Ann-Sofie Hammar Luyckx

Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen, gemensamt av två styrelseledamöterna eller en av styrelseledamöterna och en av styrelsesuppleanterna i föreningen.

Revisorer

Erik Mauritzson Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

Extra föreningsstämma hölls 2023-06-27. Stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2067.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Underhållsspolning avloppsrör
Slipning och oljning ytterdörrar (skolhuset)
Uppgradering av nödtelefoner till 5G i hissar
- 2022** ● Tegelpannor, delvis byte - Matsalen
Entreportar slipning o oljning - Skolhuset
- 2021** ● Trädbeskärning - Träden på Hjalmar Forsbergs gata och Bagaregatan
Takbesiktning - Matsalen
OVK
- 2020** ● Entreportar slipats och omlackerats på skolhuset
Brytskydd monterats på dörrar i matsalsbyggnaden
- 2017** ● Inneslutning av cykelförråd

Planerade underhåll

- 2027** ● Omfogning tegelfasad båda byggnader
Byte yttre belysning
Målning och renovering av fönster
OVK
- 2026** ● Linjemarkeringar parkeringsplatser
- 2025** ● Omsättning betongplattor på innergården
- 2024** ● OVK
Oljning av cykelförrådet
Slipning och oljning ytterdörrar (skolhuset)

Avtal med leverantörer

| | |
|--------------------------------|--|
| Fastighetsförvaltning | Andersson Fastighetsförvaltning AB tom okt / SBC AB from nov |
| Ekonomisk förvaltning | SBC AB |
| Ventilation serviceavtal | Assemblin Ventilation AB |
| Hisservice o larmmottagning | Otis AB |
| Brandventilatorer serviceavtal | Tocama Consulting AB |
| Telefon/TV/Bredband | Telia AB |
| El/fjärrvärme | Öresundskraft |

Övrig verksamhetsinformation

Under året har följande aktiviteter genomförts

- Stadgat rönnbärsträden
- Planterat rhodedendron
- Beskurit diverse träd

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Resultatet påverkas av några engångsintäkter. Vi har under året erhållit elstöd om 156 tkr. Vår ekonomiska förvaltare, SBC, ändrade sina debiteringar till våra medlemmar från kvartalsvisa till månadsvisa i början av året. Det har inneburit att föreningen fått intäkter för 16 månader i.st.f. 12 för el o vatten. I pengar betyder det ca 165 tkr.

Vi hade under slutet av föregående år, 2022, några vattenskadorna. En del kostnader för skadorna togs under 2022 men kostnaden vi haft under 2023 motsvarar försäkringsintäkten vi erhållit, årets resultatet påverkas därmed inte av skadorna.

Styrelsen ser regelbundet över vad vi kan göra för inbesparingar utan att tumma på försämrade boendemiljö för medlemmarna. Bytet av fastighetsförvaltare beräknas föreningen göra en inbesparing på 60 tkr årligen. Vi har också minskat antalet restavfallskärl i våra miljöhus, vilket ger en årlig inbesparing på 18 tkr.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 8%.

Förändringar i avtal

Föreningen har bytt leverantör av fastighetsskötseln från Andersson Fastighetsförvaltning till SBC den 1 november.

Övriga uppgifter

Föreningen har under året anordnat aktiviteter för medlemmarna i syfte att skapa gemenskap och främja trivsel. Vinprovning och bokcirkel är aktiviteter som anordnats i vår föreningslokal. I samband med 1:a advent, när vi satte upp granen, hade vi glöggmingel. Nyhetsbrev har kontinuerligt skickats ut för att informera och uppdatera medlemmar. Vi vill uppmana er som inte lämnat era mejladresser på vår hemsida, hemsidan.com/magnusstenbock, att göra detta för att ni inte ska missa viktig information. På hemsidan finner ni också all tänkbar information om föreningen och vilka regler föreningen har samt ert ansvar som bostadsrättsinnehavare. Rättigheter o skyldigheter hittar ni i bostadsrättslagen och våra stadgar. Många medlemmar har arbetat aktivt under 2023 för att hålla nere föreningens kostnader. Vi uppmanar alltid engagemang ifrån fler och nya medlemmar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 96 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 10. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 5 149 814 | 4 612 821 | 4 512 062 | 4 230 163 |
| Resultat efter fin. poster | 552 562 | -153 813 | -165 173 | -25 938 |
| Soliditet (%) | 66 | 65 | 65 | 65 |
| Yttre fond | 6 577 361 | 5 143 450 | 3 677 975 | 2 171 300 |
| Taxeringsvärde | 178 600 000 | 178 600 000 | 159 200 000 | 159 200 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 957 | - | - | - |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 91,9 | - | - | - |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 12 153 | 12 321 | 12 489 | 12 791 |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr | 12 153 | 12 321 | 12 489 | 12 791 |
| Sparande per kvm totalyta, kr | 379 | 223 | 245 | 234 |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr | 79 | 114 | 73 | 29 |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr | 121 | 104 | 105 | 91 |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr | 33 | 27 | 22 | 22 |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr | 233 | 245 | 200 | 142 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 1,45 | - | - | - |
| Räntekänslighet (%) | 12,70 | - | - | - |

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 487 210 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.

Förändringar i eget kapital

| | 2022-12-31 | Disponering av föregående års resultat | Disponering av övriga poster | 2023-12-31 |
|--------------------------|--------------------|--|---------------------------------|--------------------|
| Insatser | 122 370 000 | - | - | 122 370 000 |
| Fond, yttre underhåll | 5 143 450 | -93 964 | 1 527 875 | 6 577 361 |
| Balanserat resultat | -5 368 289 | -58 849 | -1 527 875 | -6 956 012 |
| Årets resultat | -153 813 | 153 813 | 552 562 | 552 562 |
| Eget kapital | 121 991 349 | 0 | 552 562 | 122 543 910 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -5 428 138 |
| Årets resultat | 552 562 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -1 527 875 |
| Totalt | -6 403 451 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 198 276 |
| Balanseras i ny räkning | -6 205 175 |

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 | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 5 149 814 | 4 612 821 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 270 856 | 1 140 |
| Summa rörelseintäkter | | 5 420 670 | 4 613 961 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Personalkostnader | 10 | -95 377 | -87 830 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 221 474 | -1 221 475 |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7, 8 | -2 472 675 | -2 379 368 |
| Övriga externa kostnader | 9 | -201 557 | -158 696 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 991 083 | -3 847 369 |
| RÖRELSERESULTAT | | 1 429 586 | 766 592 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 43 325 | 10 848 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 11 | -920 350 | -931 252 |
| Summa finansiella poster | | -877 025 | -920 404 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 552 562 | -153 813 |
| ÅRETS RESULTAT | | 552 562 | -153 813 |

Balansräkning

| Tillgångar | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 12, 17 | 182 556 677 | 183 778 151 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 182 556 677 | 183 778 151 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 182 556 677 | 183 778 151 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 54 365 | 33 985 |
| Övriga fordringar | 13 | 2 920 916 | 2 151 416 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14 | 47 691 | 56 847 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 3 022 971 | 2 242 247 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 966 211 | 942 312 |
| Summa kassa och bank | | 966 211 | 942 312 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 3 989 183 | 3 184 559 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 186 545 859 | 186 962 710 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 122 370 000 | 122 370 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 6 577 361 | 5 143 450 |
| Summa bundet eget kapital | | 128 947 361 | 127 513 450 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -6 956 012 | -5 368 289 |
| Årets resultat | | 552 562 | -153 813 |
| Summa fritt eget kapital | | -6 403 451 | -5 522 101 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 122 543 910 | 121 991 349 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 15, 17 | 42 712 666 | 63 256 776 |
| Summa långfristiga skulder | | 42 712 666 | 63 256 776 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 15, 17 | 20 544 110 | 873 752 |
| Leverantörsskulder | | 157 864 | 250 023 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 18 418 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | 568 891 | 590 810 |
| Summa kortfristiga skulder | | 21 289 283 | 1 714 585 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 186 545 859 | 186 962 710 |

Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december | 2023 | 2022 |
|---|------------------|------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 1 429 586 | 766 592 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 1 221 474 | 1 221 475 |
| | 2 651 060 | 1 988 067 |
| Erhållen ränta | 43 325 | 10 848 |
| Erlagd ränta | -921 305 | -982 737 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 1 773 081 | 1 016 177 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -84 975 | -59 127 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | -94 705 | 80 741 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 1 593 401 | 1 037 791 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av lån | -873 752 | -873 752 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -873 752 | -873 752 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 719 649 | 164 039 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 3 083 765 | 2 919 726 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 3 803 414 | 3 083 765 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Magnus Stenbock i Helsingborg 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 periodisering 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, el, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|---------|--------|
| Byggnad | 0,83 % |
|---------|--------|

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 | 4 303 980 | 3 985 095 |
| Hysesintäkter p-plats | 50 100 | 45 400 |
| Hysesintäkter förråd | 30 800 | 19 700 |
| Bredband | 197 136 | 197 136 |
| Kallvatten | 0 | 46 971 |
| Kallvatten, moms | 64 155 | 0 |
| Varmvatten | 0 | 61 636 |
| Varmvatten, moms | 86 597 | 0 |
| El | -1 985 | 0 |
| El, moms | 336 824 | 189 728 |
| Elintäkter laddstolpe | 14 609 | 4 493 |
| Elintäkter laddstolpe moms | 7 898 | 8 102 |
| Gemensamhetslokal | 8 900 | 4 550 |
| Övernattnings-/gästlägenhet | 28 000 | 27 150 |
| Fakturerade kostnader | 99 | 0 |
| Påminnelseavgift | 420 | 0 |
| Dröjsmålsränta | 63 | 0 |
| Pantsättningsavgift | 9 977 | 15 698 |
| Överlåtelseavgift | 8 298 | 0 |
| Andrahandsuthyrning | 3 942 | 7 244 |
| Öres- och kronutjämning | 1 | -83 |
| Summa | 5 149 814 | 4 612 821 |

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------|----------------|--------------|
| Elstöd | 156 466 | 0 |
| Övriga intäkter | 0 | 1 140 |
| Försäkringsersättning | 114 390 | 0 |
| Summa | 270 856 | 1 140 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal | 342 846 | 333 081 |
| Fastighetsskötsel utöver avtal | 12 334 | 7 014 |
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal | 5 089 | 1 275 |
| Städning utöver avtal | 0 | 3 738 |
| Hissbesiktning | 10 844 | 8 069 |
| Brandskydd | 27 395 | 21 554 |
| Gårdkostnader | 10 041 | 7 112 |
| Gemensamma utrymmen | 30 124 | 0 |
| Snöröjning/sandning | 12 058 | 21 195 |
| Serviceavtal | 41 324 | 54 043 |
| Fordon | 0 | 1 876 |
| Förbrukningsmaterial | 13 987 | 20 074 |
| Summa | 506 041 | 479 031 |

NOT 5, REPARATIONER

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Huskropp utvändigt | 17 775 | 0 |
| Trapphus/port/entr | 0 | 10 324 |
| Dörrar och lås/porttele | 1 388 | 24 795 |
| VVS | 1 562 | 28 615 |
| Ventilation | 4 481 | 13 150 |
| Elinstallationer | 0 | 28 473 |
| Hissar | 29 450 | 5 925 |
| Tak | 0 | 3 976 |
| Fönster | 0 | 5 769 |
| Vattenskada | 123 317 | 41 358 |
| Summa | 177 973 | 162 385 |

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2023 | 2022 |
|---------------|----------------|---------------|
| Entr/trapphus | 44 508 | 53 891 |
| VVS | 63 125 | 0 |
| Hiss | 90 643 | 0 |
| Tak | 0 | 40 073 |
| Summa | 198 276 | 93 964 |

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------|------------------|------------------|
| El | 408 619 | 594 463 |
| Uppvärmning | 632 274 | 540 376 |
| Vatten | 173 672 | 142 641 |
| Sophämtning/renhållning | 119 442 | 116 674 |
| Summa | 1 334 007 | 1 394 153 |

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 50 162 | 43 619 |
| Bredband | 206 216 | 206 216 |
| Summa | 256 378 | 249 835 |

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning | 1 644 | 3 439 |
| Tele- och datakommunikation | 2 789 | 0 |
| Inkassokostnader | 981 | 2 003 |
| Revisionsarvoden extern revisor | 25 625 | 17 250 |
| Styrelseomkostnader | 0 | 96 |
| Fritids och trivselkostnader | 937 | 0 |
| Föreningskostnader | 27 270 | 2 860 |
| Förvaltningsarvode enl avtal | 79 892 | 87 637 |
| Överlåtelsekostnad | 9 715 | 0 |
| Pantsättningskostnad | 13 396 | 0 |
| Övriga förvaltningsarvoden | 0 | 2 000 |
| Korttidsinventarier | 17 907 | 4 689 |
| Administration | 2 565 | 31 792 |
| Konsultkostnader | 11 907 | 0 |
| Bostadsrätterna Sverige | 6 930 | 6 930 |
| Summa | 201 557 | 158 696 |

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|---------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden | 78 640 | 72 450 |
| Arbetsgivaravgifter | 16 737 | 15 380 |
| Summa | 95 377 | 87 830 |

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 920 350 | 931 195 |
| Övriga räntekostnader | 0 | 57 |
| Summa | 920 350 | 931 252 |

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 191 107 000 | 191 107 000 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 191 107 000 | 191 107 000 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -7 328 849 | -6 107 374 |
| Årets avskrivning | -1 221 474 | -1 221 475 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -8 550 323 | -7 328 849 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 182 556 677 | 183 778 151 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>44 530 000</i> | <i>44 530 000</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 128 400 000 | 128 400 000 |
| Taxeringsvärde mark | 50 200 000 | 50 200 000 |
| Summa | 178 600 000 | 178 600 000 |

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto | 83 713 | 55 |
| Momsavräkning | 0 | 9 907 |
| Klientmedel | 0 | 1 087 589 |
| Transaktionskonto | 1 769 029 | 0 |
| Borgo räntekonto | 1 068 174 | 1 053 865 |
| Summa | 2 920 916 | 2 151 416 |

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader | 47 691 | 56 847 |
| Summa | 47 691 | 56 847 |

| NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Villkors- ändringsdag | Räntesats 2023-12-31 | Skuld 2023-12-31 | Skuld 2022-12-31 |
|--|----------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Swedbank | 2024-11-25 | 0,80 % | 20 110 358 | 20 550 358 |
| Swedbank | 2025-11-25 | 2,05 % | 21 682 736 | 21 866 488 |
| SBAB | 2029-12-06 | 1,44 % | 21 463 682 | 21 713 682 |
| Summa | | | 63 256 776 | 64 130 528 |
| Varav kortfristig del | | | 20 544 110 | 873 752 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 58 888 016 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Uppl kostn räntor | 69 965 | 70 920 |
| Uppl kostnad arvoden | 50 500 | 50 610 |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 15 150 | 15 901 |
| Förutbet hyror/avgifter | 433 276 | 453 379 |
| Summa | 568 891 | 590 810 |

| NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 68 797 000 | 68 797 000 |

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning på 13% from 1 januari -24. Anledningen till höjningen är ökade kostnader för upplåning och finansiering av framtida underhåll.

Underskrifter

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

Helsingborg

Anna Svedenhov
Styrelseledamot

Bengt Anders Kamstad
Styrelseledamot

Johan Olof Grönkvist
Styrelseledamot

Lucas Petersson
Ordförande

Marianne Såmmé
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
27.05.2024 10:27

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 22.05.2024 09:08

DOCUMENT ID:
S1I8bqzomA

ENVELOPE ID:
rkgBbcMs7R-S1I8bqzomA

DOCUMENT NAME:
Brf Magnus Stenbock i Helsingborg, 769628-1174 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|--|-------------------------|--------------------------------------|------------|---|
| 1. BENGT ANDERS KAMSTAD leo.kamstad@gmail.com | Signed Authenticated | 22.05.2024 09:10 22.05.2024 09:09 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1950/07/20) IP: 212.181.210.60 |
| 2. ANNA SVEDENHOV annasvedenhov@gmail.com | Signed Authenticated | 22.05.2024 09:54 22.05.2024 09:38 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1975/11/11) IP: 88.131.92.5 |
| 3. JOHAN GRÖNKVIST joshnaoj@hotmail.com | Signed Authenticated | 22.05.2024 16:31 22.05.2024 16:08 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1965/11/21) IP: 193.180.104.103 |
| 4. MARIANNE SÄMMÉ marianne.samme@til.se | Signed Authenticated | 23.05.2024 10:35 23.05.2024 10:27 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1951/02/07) IP: 212.181.210.70 |
| 5. LUCAS PETERSSON peterssonlucas@me.com | Signed Authenticated | 26.05.2024 11:56 22.05.2024 19:30 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1992/02/16) IP: 212.181.210.78 |
| 6. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com | Signed Authenticated | 27.05.2024 10:27 26.05.2024 12:04 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1982/07/16) IP: 85.24.130.243 |

* 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 Magnus Stenbock i Helsingborg, org nr 769628-1174

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Magnus Stenbock i Helsingborg för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 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 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

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 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 av BRF Magnus Stenbock i Helsingborg för räkenskapsåret 2023, samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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.

Malmö enligt det datum som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad 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."

ERIK MAURITZSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 0ae22285b54cb4[...]d941ae1954b08

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-27 08:43:40 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>