



# 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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

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

### Resultaträkning

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

### Balansräkning

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

### Kassaflödesanalys

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

### Noter

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

### Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja 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 rönnbärstråden
- 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 försämrad 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](https://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
<b>Eget kapital</b>	<b>121 991 349</b>	<b>0</b>	<b>552 562</b>	<b>122 543 910</b>

## 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
<b>Totalt</b>	<b>-6 403 451</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	198 276
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-6 205 175</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	5 149 814	4 612 821
Övriga rörelseintäkter	3	270 856	1 140
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 420 670</b>	<b>4 613 961</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
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
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 991 083</b>	<b>-3 847 369</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 429 586</b>	<b>766 592</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		43 325	10 848
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-920 350	-931 252
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-877 025</b>	<b>-920 404</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>552 562</b>	<b>-153 813</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>552 562</b>	<b>-153 813</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17	182 556 677	183 778 151
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>182 556 677</b>	<b>183 778 151</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>182 556 677</b>	<b>183 778 151</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
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
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 022 971</b>	<b>2 242 247</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		966 211	942 312
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>966 211</b>	<b>942 312</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 989 183</b>	<b>3 184 559</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>186 545 859</b>	<b>186 962 710</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		122 370 000	122 370 000
Fond för yttre underhåll		6 577 361	5 143 450
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>128 947 361</b>	<b>127 513 450</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 956 012	-5 368 289
Årets resultat		552 562	-153 813
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 403 451</b>	<b>-5 522 101</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>122 543 910</b>	<b>121 991 349</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	42 712 666	63 256 776
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>42 712 666</b>	<b>63 256 776</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
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
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>21 289 283</b>	<b>1 714 585</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>186 545 859</b>	<b>186 962 710</b>

## Kassaflödesanalys

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

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
<b>Summa</b>	<b>5 149 814</b>	<b>4 612 821</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	156 466	0
Övriga intäkter	0	1 140
Försäkringsersättning	114 390	0
<b>Summa</b>	<b>270 856</b>	<b>1 140</b>

#### 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
<b>Summa</b>	<b>506 041</b>	<b>479 031</b>

#### 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
<b>Summa</b>	<b>177 973</b>	<b>162 385</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

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



### 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
<b>Summa</b>	<b>1 334 007</b>	<b>1 394 153</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	50 162	43 619
Bredband	206 216	206 216
<b>Summa</b>	<b>256 378</b>	<b>249 835</b>

### 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
<b>Summa</b>	<b>201 557</b>	<b>158 696</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	78 640	72 450
Arbetsgivaravgifter	16 737	15 380
<b>Summa</b>	<b>95 377</b>	<b>87 830</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	920 350	931 195
Övriga räntekostnader	0	57
<b>Summa</b>	<b>920 350</b>	<b>931 252</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

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

## 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
<b>Summa</b>	<b>2 920 916</b>	<b>2 151 416</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	47 691	56 847
<b>Summa</b>	<b>47 691</b>	<b>56 847</b>

<b>NOT 15, 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	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
<b>Summa</b>			<b>63 256 776</b>	<b>64 130 528</b>
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.

<b>NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
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
<b>Summa</b>	<b>568 891</b>	<b>590 810</b>

<b>NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
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:

S1l8bqzomA

ENVELOPE ID:

rkgBbcMs7R-S1l8bqzomA

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 joshnahoj@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 SÅMMÉ 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 revisionsred 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 revisionsred 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>