

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Magasinet

716407-1867

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Magasinet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanentboende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt IL (kallas även äkta bostadsrättsförening). Föreningen äger fastigheten Kullen Västra 56 i Helsingborgs kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 14 lägenheter.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
0	5	3	5	1

Total bostadsarea: 1 191 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.
Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter.

Föreningen är delaktig i samfälligheten Kullen västra. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar markytor.

Styrelse sedan oktober 2022:

Jan Madsen, ordförande
Katarina Ikonomidou
Katarina Szirmay-Kalos
Mathias Lemörne

Revisor under verksamhetsåret:

Anders Callert, auktoriserad revisor.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	902	884	884	884
Årets resultat	-5	61	-209	-22
Resultat efter finansiella poster	-5	61	-205	-22
Balansomslutning	7 574	7 782	7 928	7 675
Soliditet (%)	39,0	37,0	36,0	40,0
Avsättning till underhållsfond	58	58	58	58
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	757	742	742	742
Ränta, kr/m ²	66	59	58	56
Lån, kr/m ²	3 569	3 747	3 926	3 550

Nyckeltalen är beräknade utifrån bostadsarean om 1 191 m².

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Förlags- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 501 000	1 012 000	375 268	-11 625	61 088	2 937 731
Avsättning underhållsfond			57 600	-57 600		0
Disposition av föregående års resultat:				61 088	-61 088	0
Årets resultat					-4 656	-4 656
Belopp vid årets utgång	1 501 000	1 012 000	432 868	-8 137	-4 656	2 933 075

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 137
årets förlust	-4 656
	-12 793
behandlas så att	
årets fondavsättning	57 600
i ny räkning överföres	-70 393
	-12 793

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	901 776	884 088
Övriga rörelseintäkter		0	200 000
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		901 776	1 084 088
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-342 177	-519 298
Fastighetsadministration	4	-226 961	-189 047
Styrelsekostnader	5	-11 021	-13 225
Avskrivningar på fastigheter		-248 155	-231 269
Summa rörelsekostnader		-828 314	-952 839
Rörelseresultat		73 462	131 249
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39	0
Räntekostnader		-78 157	-70 161
Summa finansiella poster		-78 118	-70 161
Resultat efter finansiella poster		-4 656	61 088
Resultat före skatt		-4 656	61 088
Årets resultat		-4 656	61 088

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	6 870 798	7 118 477
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	42 985	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 913 783	7 118 477

Summa anläggningstillgångar

6 913 783

7 118 477

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		165 676	172 166
Övriga fordringar	9	78 785	98 974
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10, 11	24 347	20 230
Summa kortfristiga fordringar		268 808	291 370

Kassa och bank

Kassa och bank		391 569	372 405
Summa kassa och bank		391 569	372 405
Summa omsättningstillgångar		660 377	663 775

SUMMA TILLGÅNGAR

7 574 160

7 782 252

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 501 000

1 501 000

Förlagsinsatser

1 012 000

1 012 000

Underhållsfond

432 869

375 269

Summa bundet eget kapital

2 945 869

2 888 269

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-8 137

-11 625

Årets resultat

-4 656

61 088

Summa fritt eget kapital

-12 793

49 463

Summa eget kapital

2 933 076

2 937 732

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

12

212 344

760 623

Summa långfristiga skulder

212 344

760 623

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

4 038 561

3 702 626

Leverantörsskulder

11 314

28 971

Skatteskulder

21 266

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

357 599

352 300

Summa kortfristiga skulder

4 428 740

4 083 897

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

7 574 160

7 782 252

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Årets resultat

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Företagsinteckning	11 382 000	11 382 000
	11 382 000	11 382 000

Not 2 Årsavgifter & övriga intäkter

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	901 776	884 088
Övriga intäkter	0	200 000
	901 776	1 084 088

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Brandskyddsarbete	-6 249	-5 653
Hisskostnader	-6 962	0
Elektricitet	-50 371	-39 292
Vatten & Avlopp	-32 127	-39 138
Sophantering	-44 804	-42 714
Underhåll av fastighet	-5 167	0
Ventilation	0	-17 038
Larm & Bevakning	0	-10 442
Trädgård	-15 529	-44 543
Fjärrvärme	-89 674	-267 545
Varmvatten	-37 243	0
Fastighetsförsäkringar	-20 230	-19 732
Kabel-TV	-12 555	-12 047
Fastighetsskatt	-21 266	-21 154
	-342 177	-519 298

Not 4 Fastighetsadministration

	2022	2021
Förbrukningsmaterial	-7 877	-5 087
Kontorsmaterial	0	-757
Datakommunikation	-2 388	-3 096
Förvaltningskostnader	-92 493	-68 620
Ersättningar till revisor	-16 000	-5 875
Redovisningstjänster	-49 641	-26 250
Konsultarvoden	0	-15 200
Bankkostnader	-5 392	-5 414
Föreningsavgifter	-49 742	-44 453
Föreningsaktiviteter avdragsgilla	-2 250	-10 189
Föreningsavgifter, ej avdragsgilla	-378	0
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	-800	-4 106
	-226 961	-189 047

Not 5 Styrelsekostnader

	2022	2021
Fast arvode	-10 000	-12 000
Sociala kostnader	-1 021	-1 225
Totala ersättningar och sociala kostnader	-11 021	-13 225

Not 6 Ränteintäkter och räntekostnader

	2022	2021
Ränteintäkter	39	0
Räntekostnader för fastighetslån	-77 474	-69 519
Övriga räntekostnader	-683	-642
	-78 118	-70 161

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 560 295	
Byggnader		11 560 295
Mark	330 396	330 396
Omklassificering hissanordning	823 650	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 714 341	11 890 691
Ingående avskrivningar	-5 595 819	-5 364 595
Omklassificering hissanordning	-45	
Årets avskrivningar	-247 679	-231 224
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 843 543	-5 595 819
Hissanordning		823 650
Utgående ackumulerade uppskrivningar		823 650
Avskrivningar		-45
Utgående ackumulerade avskrivningar		-45
Utgående redovisat värde	6 870 798	7 118 477

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Inköp	43 461	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 461	0
Årets avskrivningar	-476	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-476	0
Utgående redovisat värde	42 985	0

Not 9 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	48 785	28 974
Fordan Samfälligheten	30 000	70 000
	78 785	98 974

Not 10 Förutbetalda försäkringar

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	21 436	20 230
	21 436	20 230

Not 11 Förutbetalda kostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Grannskap	708	0
Brandskyddsarbete	2 203	0
	2 911	0

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Långivare		
SBAB 22732129	-385 183	-442 183
SBAB 22732293	-375 440	-407 440
Stadshypotek 10-30979-13389	-840 727	-849 555
Stadshypotek 10-30979-893800	-308 400	-404 400
Stadshypotek 10-30979-13390	-811 155	-819 671
Stadshypotek 10-030979-387378	-1 530 000	-1 540 000
	-4 250 905	-4 463 249
Kortfristig del av långfristig skuld	3 702 626	500 400

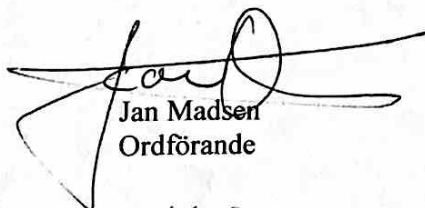
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Elektricitet	-7 565	-3 695
Fjärrvärme	-18 136	-54 128
Varmvatten	-37 243	0
Föreningsavgifter	-28 599	-8 271
Revision	-10 000	0
Räntor	-6 612	-4 297
Amortering	-24 000	-24 000
Månadsavgifter Januari	-225 444	-261 264
Felbetalningar	0	3 355
	-357 599	-352 300

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Helsingborg

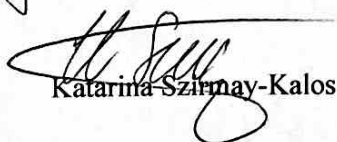
2023-06-12



Jan Madsen
Ordförande



Katarina Ikonomidou



Katarina Szirmai-Kalos



Mathias Lemörne

Vår revisionsberättelse har lämnats

20/6-2023

Helsingborgs Ekonomi & Revision



Anders Callert
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Magasinet org.nr. 716407-1867

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Magasinet för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag,

eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Magasinet för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse

att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

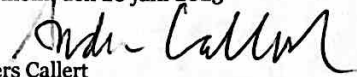
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ängelholm den 20 juni 2023


Anders Callert

Auktoriserad revisor FAR