

Årsredovisning 2024

Brf Magistraten

716438-6125



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Magistraten

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-04-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-04-29 och nuvarande stadgar registrerades 2025-05-09 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Malmö Munken 1	2000	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 24 bostadsrätter om totalt 2 122 kvm. Byggnadernas totalyta är 2122 kvm.

Styrelsens sammansättning

Moa Lewin	Ordförande – vald på 2 år till ordinarie föreningsstämma 2026
Leif Aruhn-Solén	Styrelseledamot – vald på 2 år till ordinarie föreningsstämma 2026
Gustav Forsberg	Styrelseledamot t o m 2024-10-02
Nasir Salman	Styrelseledamot t o m 2024-06-18
Sara Berg	Styrelseledamot – vald på 2 år till ordinarie föreningsstämma 2026
Magnus Jönsson	Styrelseledamot – vald på 1 år till ordinarie föreningsstämma 2025
Gustav Cornefjord Voigt	Styrelseledamot – vald på 1 år till ordinarie föreningsstämma 2025

Valberedning

Tonie Roos fr o m ordinarie föreningsstämma 2024

Mathias Hedegaard fr o m ordinarie föreningsstämma 2024

Annika Cornefjord Voigt fr o m ordinarie föreningsstämma 2024

Nasir Salman fr o m ordinarie föreningsstämma 2024

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två ledamöter i förening

Revisorer

Magnus Haak Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-18.

Extra föreningsstämma hölls 2024-03-07 med anledning av omröstning om bygge av vindslägenheter samt flytt av förråd.

Extra föreningsstämma hölls 2024-05-02 med anledning av omröstning om bygge av vindslägenheter samt flytt av förråd.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 22 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2037.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Asbestsanering av källare
Inköp av ny tvättmaskin
- 2023** ● Installation av avgasare till värmesystemet
Installation av nytt elektroniskt låssystem – iLoq
Installation av ny belysning i det nordvästra kökstrapphuset
- 2022-2023** ● Fönsterrenovering av samtliga fönster. Alla innerglas bytta till energiglas.
- 2021** ● Relining av återstående avloppsstammar samt påbättring av tidigare relinade avloppsstammar
- 2020** ● Byte av cirkulationspump – värmesystem
Spolning av avloppsstammar
Målning av hisskorg – Klostergatan
Målning av kökstrapphus inklusive lister, lägenhetsdörrar och fönsterbrädor
- 2019** ● Målning av huvudtrapphus inklusive lister, lägenhetsdörrar och fönsterbrädor
Inköp av ny torktumlare
- 2018** ● Fasadtvätt
Målning av husets nedre del
Renovering och behandling av portar
- 2016** ● Inköp av ny tvättmaskin
Byte av hissmotor – Borgmästaregatan
Inköp av nytt torkskåp
Komplettering av låssystem med taggar
- 2014** ● Målning av balkonger
Utvändig målning av fönster
Installation av fiberbredband
Installation av automatiska dörröppnare

- 2010 ● Elinstallation – källaren + förrum tvättstuga
- 2009 ● Elinstallation – vinden
- 2003 ● Byte av hissmaskineri – Klostergatan
- 2002-2012 ● Byte av vattenstammar, påbörjad relining av avloppsstammar

Planerade underhåll

- 2025 ● Renovering av källare
- Bygge av nya källarförråd
- Asbestsanering av vind
- Renovering och byte av tak
- Bygge av vindslägenheter
- Installation av IMD - el

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabolaget Malmö 2 AB
Elavtal	Borås Energi
Elnät och fjärrvärme	Eon
Fastighetsskötsel/utomhusmiljö	Lars Hansson i Skåne AB
Förpackningsinsamling	PreZero
Hissbesiktning	Dekra
Hisservice	Hisselektra AB
Kabel-TV, Digital-TV och fiberbredband	Tele2
Klottersanering	Saneringscompaniet
Matavfall & restavfall	VA-Syd
Porttelefon via mobilen	iLoq
Service och byte av maskiner i tvättstugan	Bengtssons Tvättmaskinsservice

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

- Ett lån om 4,15 Mkr lades om med två års bindningstid till 2,69 % ränta.
- Ett nytt lån om 2 Mkr togs upp med två års bindningstid till 3,83 % ränta, för att finansiera upphandling av totalentreprenad 2025.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 10 %. 2024-04-01 höjdes avgifterna med ytterligare 25 % för att finansiera renoveringen av tak och källare utan bygge av vindslägenheter. 2024-07-01 sänktes avgifterna med 15 % som en konsekvens av att den extra föreningsstämma 2024-05-02 beslutade att bygga vindslägenheter.

Förändringar i avtal

- I januari tecknades nytt elavtal med Borås Energi.
- I mars tecknades nytt avtal om förpackningsinsamling med PreZero.

Övriga uppgifter

En total renovering av tak, vindsvåning och källare är påbörjad och förväntas färdigställas första kvartalet 2026, se vidare Not 20.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 34 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 32 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 099 751	1 766 154	1 608 020	1 612 289
Resultat efter fin. poster	-479 467	38 485	313 881	-348 185
Soliditet (%)	27	31	30	34
Yttre fond	1 396 707	891 895	321 038	404 081
Taxeringsvärde	55 800 000	55 800 000	55 800 000	50 200 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	964	805	732	732
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,9	93,5	94,6	93,8
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 266	7 350	7 446	6 100
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 095	7 197	7 291	5 974
Sparande per kvm totalyta, kr	221	196	293	290
Elkostnad per kvm totalyta, kr	14	14	21	15
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	147	161	139	135
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	42	37	30	27
Energikostnad per kvm totalyta, kr	203	212	190	177
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,53	2,21	0,94	0,83
Räntekänslighet (%)	8,58	9,13	10,17	8,33

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Uppllysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -118 117 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp. Därför har föreningen från den 1/1 2025 höjt årsavgifterna med 10%.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	8 116 396	-	-	8 116 396
Upplåtelseavgifter	1 846 335	-	-	1 846 335
Kapitaltillskott	344 794			344 794
Fond, yttre underhåll	891 895	-	504 812	1 396 707
Balanserat resultat	-4 182 784	38 485	-504 812	-4 649 111
Årets resultat	38 485	-38 485	-479 467	-479 467
Eget kapital	7 055 121	0	-479 467	6 575 654

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 649 111
Årets resultat	-479 467
Totalt	-5 128 578

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	570 857
Balanseras i ny räkning	-5 699 435
	-5 128 578

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 099 751	1 766 154
Övriga rörelseintäkter	3	11 259	22 310
Summa rörelseintäkter		2 111 010	1 788 464
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-956 423	-1 007 978
Övriga externa kostnader	9	-260 268	-113 958
Personalkostnader	10	-70 726	-41 081
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-361 350	-311 994
Övriga rörelsekostnader		-559 512	0
Summa rörelsekostnader		-2 208 279	-1 475 011
RÖRELSERESULTAT		-97 269	313 453
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		28 159	65 499
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-410 357	-340 467
Summa finansiella poster		-382 198	-274 968
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-479 467	38 485
ÅRETS RESULTAT		-479 467	38 485

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	20 420 724	17 195 666
Maskiner och inventarier	13	49 960	0
Pågående projekt	14	2 109 976	4 917 827
Summa materiella anläggningstillgångar		22 580 659	22 113 492
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		22 580 659	22 113 492
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	2 556
Övriga fordringar	15	19 329	19 429
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	58 908	64 307
Summa kortfristiga fordringar		78 237	86 292
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 629 549	566 438
Summa kassa och bank		1 629 549	566 438
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 707 786	652 730
SUMMA TILLGÅNGAR		24 288 445	22 766 222

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 307 525	10 307 525
Fond för yttre underhåll		1 396 707	891 895
Summa bundet eget kapital		11 704 232	11 199 420
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 649 111	-4 182 784
Årets resultat		-479 467	38 485
Summa ansamlad förlust		-5 128 578	-4 144 299
SUMMA EGET KAPITAL		6 575 654	7 055 121
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	13 410 000	10 960 000
Summa långfristiga skulder		13 410 000	10 960 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 767 500	4 312 500
Leverantörsskulder		122 806	93 116
Skatteskulder		3 892	5 098
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	408 594	340 387
Summa kortfristiga skulder		4 302 792	4 751 101
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 288 445	22 766 222

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-97 269	313 453
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsförlust	559 512	0
Årets avskrivningar	361 350	311 994
	823 593	625 447
Erhållen ränta	28 159	65 499
Erlagd ränta	-394 050	-338 619
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	457 702	352 327
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	8 055	-28 017
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	80 384	-164 712
Kassaflöde från den löpande verksamheten	546 140	159 598
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 388 029	-2 898 815
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 388 029	-2 898 815
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	2 000 000	0
Amortering av lån	-95 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 905 000	-200 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 063 111	-2 939 217
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	566 438	3 505 654
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 629 549	566 438

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Magistraten har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, 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	0,91 %
Fastighetsförbättringar	2 - 10 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 949 775	1 620 564
Hysesintäkter, bostäder	82 634	78 480
Hysesintäkter, lokaler	7 880	10 560
Bredband	55 500	54 000
Övriga intäkter	3 962	2 550
Summa	2 099 751	1 766 154

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-1	4
Elprisstöd	0	9 373
Försäkringsersättning	9 000	12 873
Övriga rörelseintäkter	2 260	60
Summa	11 259	22 310

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	83 220	80 100
Besiktning och service	18 674	27 301
Trädgårdsarbete	0	1 905
Mark/gård/utemiljö Planteringar	18 496	6 298
Snöskottning	9 278	990
Övriga köpta tjänster	6 393	0
Summa	136 061	116 594

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	2 750	1 891
Bostäder	24 752	49 746
Bostäder VVS	111 400	0
Tvättstuga	10 280	7 943
Trapphus/port/entr	967	9 904
Dörrar och lås/porttele	13 566	7 694
VA	3 408	34 193
Värme	0	48 688
El	2 949	0
Hissar	0	12 338
Försäkringsärende/vattenskada	40 459	7 625
Summa	210 531	180 021

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Bostäder	0	18 000
El	0	48 045
Summa	0	66 045

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	29 864	30 604
Uppvärmning	312 128	340 968
Vatten	88 438	77 893
Sophämtning	21 717	44 387
Summa	452 147	493 852

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	46 353	33 171
Självrisker	0	10 500
Kabel-TV	15 088	14 310
Bredband	55 493	53 760
Fastighetsskatt	40 750	39 725
Summa	157 684	151 466

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	142 031	35 802
Förbrukningsmaterial	797	3 668
Juridiska kostnader	21 938	0
Revisionsarvoden	38 531	21 000
Ekonomisk förvaltning	56 972	53 488
Summa	260 268	113 958

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	52 723	31 260
Sociala avgifter	18 003	9 821
Summa	70 726	41 081

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	410 346	340 467
Övriga räntekostnader	11	0
Summa	410 357	340 467

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	23 152 410	22 921 283
Omklassificering	4 140 882	231 127
Utrangering	-1 689 642	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	25 603 650	23 152 410
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 956 744	-5 644 750
Årets avskrivning	-356 312	-311 994
Utrangering restvärde	- 559 512	0
Utrangering ack avskrivning	1 689 642	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 182 926	-5 956 744
Utgående restvärde enligt plan	20 420 724	17 195 666
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 125 000</i>	<i>4 125 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 800 000	21 800 000
Taxeringsvärde mark	34 000 000	34 000 000
Summa	55 800 000	55 800 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	100 660	100 660
Inköp	54 998	0
Utgående anskaffningsvärde	155 658	100 660
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-100 660	-100 660
Avskrivningar	-5 038	0
Utgående avskrivning	-105 698	-100 660
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	49 960	0

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående	4 917 827	2 250 139
Årets inköp	1 333 031	2 822 158
Omklassificering	-4 140 882	-154 470
Utgående	2 109 975	4 917 827

SPECIFIKATION NOT.14

	2024-12-31	2023-12-31
Fönster	158 105	4 115 032
Vind	1 765 485	802 795
Källare	186 385	
Summa	2 109 975	4 917 827

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	19 271	19 371
Övriga fordringar	0	58
Avräkningskonto, eko. förvaltning	58	0
Summa	19 329	19 429

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 312	12 833
Försäkringspremier	19 998	18 355
Kabel-TV	3 802	3 758
Bredband	14 084	13 874
Förvaltning	15 712	15 487
Summa	58 908	64 307

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek Handelsbanke	2026-10-30	2,69 %	4 150 000	4 162 500
Stadshypotek	2026-10-30	4,01 %	1 760 000	1 760 000
Stadshypotek	2026-10-30	4,01 %	240 000	240 000
Nordea Hypotek	2025-09-17	0,75 %	3 767 500	3 850 000
Stadshypotek	2027-06-01	4,09 %	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	2028-10-30	4,37 %	2 260 000	2 260 000
Nordea Hypotek	2026-05-20	3,68 %	2 000 000	
Summa			17 177 500	15 272 500
Varav kortfristig del			3 767 500	4 312 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 427 500 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	379	1 248
El	2 930	2 567
Uppvärmning	41 142	48 185
Utgiftsräntor	62 296	45 989
Vatten	7 392	6 640
Löner	57 300	37 500
Sociala avgifter	19 442	11 783
Förutbetalda avgifter/hyror	185 713	160 475
Beräknat revisionsarvode	32 000	26 000
Summa	408 594	340 387

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

17 876 500

2023-12-31

16 004 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

- Avgiften höjdes med 10% 2025-01-01.

- I början av februari skrevs kontrakt med Allt i Murning i Karlshamn AB gällande totalentreprenad renovering och byggnation av källarförråd, tak och vindslägenheter. Kontraktet har ett takpris på ca 31 Mkr. Entreprenaden kommer att finansieras genom upptagande av nya lån. Räntekostnaderna för de nya lånen kommer under byggtiden att finansieras inom de upptagna lånen. Dessa beräknas bli ca 400 Tkr under byggtiden. Entreprenaden beräknas färdigställas Q1 2026 varefter de nya vindslägenheterna avses att upplåtas med bostadsrätt helt eller delvis. Beräknat försäljningspris enligt flera mäklare beräknas landa på ca 19 Mkr.

- Nya källarförråd färdigställdes i april inom totalentreprenaden ovan.

- Föreningen höll den 2025-04-14 en extrastämma. På stämman röstades nya stadgar igenom plus att stämman beslutade om att införa IMD avseende el.

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____

Ort och datum

Gustav Cornefjord Voigt
Styrelseledamot – vald på 1 år till ordinarie föreningsstämma
2025

Leif Aruhn-Solén
Styrelseledamot – vald på 2 år till ordinarie föreningsstämma
2026

Magnus Jönsson
Styrelseledamot – vald på 1 år till ordinarie föreningsstämma
2025

Moa Lewin
Ordförande – vald på 2 år till ordinarie föreningsstämma 2026

Sara Berg
Styrelseledamot – vald på 2 år till ordinarie föreningsstämma
2026

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Cederblads revisionsbyrå AB
Magnus Haak
Auktoriserad revisor

Signed Document

via <https://min.ebox.nu>



Årsredovisning Brf Magistraten 2024

Signed text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande
Namn: Årsredovisning Brf Magistraten 2024.pdf
Storlek: 629469 byte
Hashvärde SHA256:
caf4148c2d27f16dfbd157055c8bb040e4812d3dc7b149ddf4788894df540bd6

*The original file and all signatures are attached to this PDF.
To open the attachments, a dedicated PDF reader may be required.*

Signed By 6:

MAGNUS HAAK

Signed with BankID 2025-06-02 19:42 Ref: 019731bc-b852-79c2-b592-36c981475107

Lars Håkan Magnus Jönsson

Signed with BankID 2025-06-02 14:43 Ref: 019730aa-7f3a-7d28-8b4c-44db43f13954

SARA KARIN MARGARETA BERG

Signed with BankID 2025-06-02 14:42 Ref: 019730aa-0fb3-7ddd-8c73-c84644918d46

MOA LEWIN

Signed with BankID 2025-06-02 14:39 Ref: 019730a7-9240-766d-9975-88b9a243223a

LEIF ARUHN SOLÉN LARSEN

Signed with BankID 2025-06-02 14:39 Ref: 019730a7-6a27-7589-a02c-6afc1517655b

Gustav Carl Johan Cornefjord Voigt

Signed with BankID 2025-06-02 14:26 Ref: 0197309b-6990-7ab0-94ca-c0b8d37cff2a

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Magistraten, org.nr 716438-6125

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Magistraten för år 2024. 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Magistraten för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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 datum för digital underskrift

Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak

Auktoriserad revisor FAR

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Magnus Haak
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2025-06-02 19:39:09 GMT+02:00
Transaktions-ID: 552970dbce3e4b7881a9b2f2875d0af5