



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Magnolian 2

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

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

## Innehåll

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

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

## Noter

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

## Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-03-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-11-11 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-11 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 fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun  |
|----------------------|---------|---------|
| Luthagen 89:1        | 2012    | Uppsala |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2012-2013 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2012

Föreningen har 56 bostadsrätter om totalt 4 539 kvm. Byggnadernas totalyta är 4929 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                         |                 |
|-------------------------|-----------------|
| Per-Ola Blomgren        | Ordförande      |
| Katja Holmgren          | Styrelseledamot |
| Angelica Högberg Lidbom | Styrelseledamot |
| Eva Sundman             | Styrelseledamot |
| Johan Hedström          | Styrelseledamot |
| Brigita Delslind        | Suppleant       |
| Lara Shamon Amanj       | Suppleant       |

## Valberedning

Stig Karlsson  
Christina Andreasson

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

## Revisorer

Margareta Kleberg    Revisor    BDO

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2053. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

- 2022** ● Byte till LED-belysning - Byte i trapphusen  
● Byte till LED-belysning - Byte i garage, förråd, källargångar  
● Byte kullager i fläktmotor

## Planerade underhåll

- 2027** ● Byte pollarbelysning  
● Byte cirkulationspump värme & VVS, styrventiler, växelventiler, laddpump, flödesvakt  
● Renovering frånluftaggregat  
● Rensning ventilationskanaler + OVK  
● Dammbindning betonggolv  
● Linjemålning parkeringsplatser  
● Säkerhetsbesiktning taksäkerhet  
● Omläggning grus, målning parkbänkar & parkbord, oljning trädetaljer & sandlådesarg

## Övrig verksamhetsinformation

Under året har följande större åtgärder genomförts:

- en stamspolning i hela fastigheten
- förstärkning av brytskydden till dörrar in i fastigheten samt till källargångarna
- nyckelbrytarna till källargångarna har fällts in i väggarna
- utbyte av de gamla koddosorna till ett modernare system som möjliggör att öppna ytterdörrarna med taggar i stället för nycklar
- tecknat ett gemensamt bostadsrättstillägg
- i gemensamhetsanläggningen har kärlskåpen bytts ut
- en uppdatering av föreningens underhållsplan att gälla i ytterligare 30 år
- fastighetens sockel har reparerats och målats

Året avslutades som brukligt med ett välbesökt glöggmingel på innergården

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **Ekonomi**

Medlemsavgiften höjdes med 21 % den 1 januari med anledning av stigande priser och räntekostnader vid omsättning av föreningens lån.

Två av tre bolån tecknades under året om till rörlig ränta.

#### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 86 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 85 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2023        | 2022        | 2021        | 2020        |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                    | 4 180 787   | 3 489 903   | 3 450 913   | 3 424 342   |
| Resultat efter fin. poster                         | -354 111    | -387 214    | 110 613     | 289 198     |
| Soliditet (%)                                      | 77          | 77          | 76          | 76          |
| Yttre fond                                         | 4 411 661   | 3 910 911   | 3 310 372   | 2 605 372   |
| Taxeringsvärde                                     | 162 230 000 | 162 230 000 | 119 981 000 | 119 981 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt         | 800         | -           | -           | -           |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 84,9        | -           | -           | -           |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt     | 8 005       | 8 094       | 8 624       | 8 713       |
| Skuldsättning per kvm totalyta                     | 7 372       | 7 454       | 7 942       | 8 024       |
| Sparande per kvm totalyta                          | 317         | 198         | 278         | 294         |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 48          | 107         | 60          | 53          |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 75          | 70          | 71          | 43          |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 31          | 30          | 34          | 28          |
| Energikostnad per kvm totalyta                     | 154         | 206         | 164         | 124         |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,26        | -           | -           | -           |
| Räntekänslighet (%)                                | 10,01       | -           | -           | -           |

**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 vatten (totalt 54 161 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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.

Upplysning vid förlust

Under det gångna året upplevde vår förening ett negativt resultat, huvudsakligen till följd av ökade räntekostnader samt nödvändiga investeringar. Dessa inkluderade installation av ett nytt taggsystem för förbättrat skalskydd till fastigheten och nya sopkärl för avfallshanteringen. Dessa investeringar är något som besparar föreningen pengar genom att underhåll av tidigare, äldre, system inte längre än nödvändigt.

För att hantera de ökade räntekostnaderna genomförde föreningen med 5% avgiftshöjning januari 2024, med målet att stabiliserat vår ekonomiska situation.

Detta underskott anses vara en tillfällig situation och påverkar inte vår långsiktiga kapacitet att finansiera våra åtaganden. Vi fortsätter att noggrant övervaka vår ekonomiska ställning och vidta lämpliga åtgärder för att säkerställa föreningens ekonomiska hälsa.

Förändringar i eget kapital

|                          | 2022-12-31  | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2023-12-31  |
|--------------------------|-------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------|
| Insatser                 | 64 993 000  | -                                            | -                               | 64 993 000  |
| Upplåtelseavgifter       | 60 287 000  | -                                            | -                               | 60 287 000  |
| Fond, yttre<br>underhåll | 3 910 911   | -204 250                                     | 705 000                         | 4 411 661   |
| Balanserat resultat      | -2 724 012  | -182 964                                     | -705 000                        | -3 611 976  |
| Årets resultat           | -387 214    | -387 214                                     | -354 111                        | -354 111    |
| Eget kapital             | 126 079 685 | 0                                            | -354 111                        | 125 725 574 |

Resultatdisposition

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Till föreningsstämman förfogande står följande medel:              |                   |
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -2 906 976        |
| Årets resultat                                                     | -354 111          |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -705 000          |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-3 966 087</b> |
| Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:          |                   |
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas                            | 759 533           |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>                                     | <b>-3 206 554</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             | 4 180 787         | 3 490 386         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 99 015            | 43 064            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>4 279 802</b>  | <b>3 533 450</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -2 384 435        | -2 135 366        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -204 967          | -164 668          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -80 539           | -81 540           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -1 156 848        | -1 156 850        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-3 826 789</b> | <b>-3 538 424</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>453 013</b>    | <b>-4 975</b>     |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 18 695            | 4 587             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -825 819          | -386 826          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-807 124</b>   | <b>-382 239</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-354 111</b>   | <b>-387 214</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-354 111</b>   | <b>-387 214</b>   |

## Balansräkning

| Tillgångar                                    | Not    | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                    |                    |
| Byggnad och mark                              | 12, 16 | 159 258 117        | 160 414 965        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>159 258 117</b> | <b>160 414 965</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>159 258 117</b> | <b>160 414 965</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                    |                    |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |        | 28 817             | 25 954             |
| Övriga fordringar                             | 13     | 3 358 736          | 3 200 852          |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>3 387 553</b>   | <b>3 226 806</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>3 387 553</b>   | <b>3 226 806</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>162 645 669</b> | <b>163 641 770</b> |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |        | 125 280 000        | 125 280 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 4 411 661          | 3 910 911          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>129 691 661</b> | <b>129 190 911</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | -3 611 976         | -2 724 012         |
| Årets resultat                               |        | -354 111           | -387 214           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-3 966 088</b>  | <b>-3 111 226</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>125 725 573</b> | <b>126 079 685</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14, 16 | 10 186 000         | 10 318 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>10 186 000</b>  | <b>10 318 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16     | 26 149 936         | 26 422 000         |
| Leverantörsskulder                           |        | 92 217             | 314 283            |
| Skatteskulder                                |        | 44 600             | 32 110             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 700                | 700                |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15     | 446 643            | 474 993            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>26 734 096</b>  | <b>27 244 086</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>162 645 669</b> | <b>163 641 770</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2023             | 2022              |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>453 013</b>   | <b>-4 975</b>     |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                   |
| Årets avskrivningar                                                             | 1 156 848        | 1 156 850         |
|                                                                                 | <b>1 609 861</b> | <b>1 151 875</b>  |
| Erhållen ränta                                                                  | 18 695           | 4 587             |
| Erlagd ränta                                                                    | -816 599         | -383 501          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>811 957</b>   | <b>772 961</b>    |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                   |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -11 994          | -30 431           |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -247 146         | 307 364           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>552 817</b>   | <b>1 049 894</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>0</b>          |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                   |
| Upptagna lån                                                                    | 26 018 000       | 0                 |
| Amortering av lån                                                               | -26 422 064      | -2 404 000        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-404 064</b>  | <b>-2 404 000</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>148 753</b>   | <b>-1 354 106</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>3 158 305</b> | <b>4 512 410</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>3 307 058</b> | <b>3 158 305</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Magnolian 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

|         |        |
|---------|--------|
| Byggnad | 0,85 % |
|---------|--------|

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        | 3 432 120        | 2 833 303        |
| Hysesintäkter garage        | 322 350          | 321 120          |
| Hysesintäkter p-plats       | 114 350          | 93 200           |
| Bredband                    | 145 152          | 144 936          |
| Vatten, moms                | 271              | 0                |
| Varmvatten                  | 0                | 60 198           |
| Varmvatten, moms            | 53 890           | 11 957           |
| El, moms                    | 6 440            | 2 403            |
| Elintäkter laddstolpe moms  | 7 861            | 0                |
| Pantsättningsavgift         | 9 597            | 21 252           |
| Överlåtelseavgift           | 5 252            | 0                |
| Andrahandsuthyrning         | 0                | 2 013            |
| Vidarefakturerade kostnader | 83 508           | 0                |
| Öres- och kronutjämning     | -4               | 4                |
| <b>Summa</b>                | <b>4 180 787</b> | <b>3 490 386</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                       | 2023          | 2022          |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Fakturerade kostnader | 0             | 43 064        |
| Elstöd                | 99 015        | 0             |
| <b>Summa</b>          | <b>99 015</b> | <b>43 064</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                             | 2023           | 2022           |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal | 125 439        | 73 310         |
| Larm och bevakning          | 0              | 3 205          |
| Städning enligt avtal       | 196 318        | 188 138        |
| Hissbesiktning              | 13 782         | 7 864          |
| Brandskydd                  | 9 725          | 0              |
| Myndighetstillsyn           | 2 620          | 0              |
| Gårdkostnader               | 1 123          | 5 571          |
| Gemensamma utrymmen         | 15 998         | 28 081         |
| Snöröjning/sandning         | 31 756         | 3 563          |
| Serviceavtal                | 103 918        | 86 573         |
| Mattvätt/Hyrmattor          | 37 720         | 33 387         |
| Förbrukningsmaterial        | 30 680         | 29 578         |
| <b>Summa</b>                | <b>569 078</b> | <b>459 269</b> |

#### NOT 5, REPARATIONER

|                              | 2023          | 2022           |
|------------------------------|---------------|----------------|
| Trapphus/port/entr           | 1 375         | 7 110          |
| Dörrar och lås/porttele      | 1 592         | 12 088         |
| VVS                          | 0             | 12 660         |
| Värmeanläggning/undercentral | 1 880         | 30 363         |
| Ventilation                  | 0             | 50 211         |
| Elinstallationer             | 28 150        | 8 870          |
| Tele/TV/bredband/porttelefon | 0             | 8 209          |
| Hissar                       | 8 539         | 10 552         |
| <b>Summa</b>                 | <b>41 536</b> | <b>140 063</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                              | 2023           | 2022           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Entr/trapphus                | 291 313        | 48 000         |
| Sophantering/återvinning     | 170 479        | 0              |
| VVS                          | 38 500         | 0              |
| Elinstallationer             | 0              | 156 250        |
| Tele/TV/bredband/porttelefon | 259 241        | 0              |
| <b>Summa</b>                 | <b>759 533</b> | <b>204 250</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2023           | 2022             |
|-------------------------|----------------|------------------|
| El                      | 236 678        | 526 368          |
| Uppvärmning             | 370 728        | 344 070          |
| Vatten                  | 153 086        | 145 649          |
| Sophämtning/renhållning | 1 875          | 78 560           |
| <b>Summa</b>            | <b>762 367</b> | <b>1 094 647</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2023           | 2022           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 90 012         | 69 380         |
| Bredband               | 149 419        | 145 457        |
| Fastighetsskatt        | 22 300         | 22 300         |
| Korr. fastighetsskatt  | -9 810         | 0              |
| <b>Summa</b>           | <b>251 921</b> | <b>237 137</b> |

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                                    | 2023           | 2022           |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning                                   | 0              | 3 865          |
| Tele- och datakommunikation                        | 3 859          | 3 182          |
| Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr. | 1 020          | 0              |
| Revisionsarvoden extern revisor                    | 31 250         | 23 573         |
| Styrelseomkostnader                                | 803            | 1 669          |
| Fritids och trivselkostnader                       | 1 817          | 725            |
| Föreningskostnader                                 | 22 069         | 2 850          |
| Förvaltningsarvode enl avtal                       | 79 534         | 77 298         |
| Överlåtelsekostnad                                 | 3 676          | 0              |
| Pantsättningskostnad                               | 9 929          | 0              |
| Administration                                     | 6 653          | 34 611         |
| Konsultkostnader                                   | 38 088         | 10 625         |
| Bostadsrätterna Sverige                            | 6 270          | 6 270          |
| <b>Summa</b>                                       | <b>204 967</b> | <b>164 668</b> |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2023          | 2022          |
|---------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden     | 60 418        | 59 348        |
| Övriga arvoden      | 3 137         | 2 800         |
| Arbetsgivaravgifter | 16 984        | 19 392        |
| <b>Summa</b>        | <b>80 539</b> | <b>81 540</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2023           | 2022           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 825 415        | 386 826        |
| Dröjsmålsränta               | 391            | 0              |
| Övriga räntekostnader        | 13             | 0              |
| <b>Summa</b>                 | <b>825 819</b> | <b>386 826</b> |

| NOT 12, BYGGNAD OCH MARK                      | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 171 000 000        | 171 000 000        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>171 000 000</b> | <b>171 000 000</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -10 585 035        | -9 428 185         |
| Årets avskrivning                             | -1 156 848         | -1 156 850         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-11 741 883</b> | <b>-10 585 035</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>159 258 117</b> | <b>160 414 965</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>34 900 000</i>  | <i>34 900 000</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 113 230 000        | 113 230 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 49 000 000         | 49 000 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>162 230 000</b> | <b>162 230 000</b> |

| NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|---------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto               | 35 667           | 12 846           |
| Momsavräkning             | 16 011           | 29 701           |
| Klientmedel               | 0                | 2 103 757        |
| Transaktionskonto         | 2 238 884        | 0                |
| Borgo räntekonto          | 1 068 174        | 1 054 548        |
| <b>Summa</b>              | <b>3 358 736</b> | <b>3 200 852</b> |

| NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2023-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 | Skuld<br>2022-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| SEB                                 | 2023-12-28               | 0,780 %                 | 0                   | 12 815 000          |
| SEB                                 | 2023-12-28               | 0,640%                  | 0                   | 13 475 000          |
| SEB                                 | 2025-03-28               | 2,14 %                  | 10 318 000          | 10 450 000          |
| Nordea Hypotek AB                   | 2024-12-30               | 4,49 %                  | 26 017 936          | 0                   |
| <b>Summa</b>                        |                          |                         | <b>36 335 936</b>   | <b>36 740 000</b>   |
| Varav kortfristig del               |                          |                         | 26 149 936          | 26 422 000          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 275 936 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                  | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Uppl kostn el                    | 0              | 49 229         |
| Uppl kostn räntor                | 14 198         | 4 978          |
| Uppl kostnad arvoden             | 60 000         | 58 931         |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 18 852         | 18 516         |
| Förutbet hyror/avgifter          | 353 593        | 343 339        |
| <b>Summa</b>                     | <b>446 643</b> | <b>474 993</b> |

## NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 45 720 000 | 45 720 000 |

## NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

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

Uppsala

---

Angelica Högberg Lidbom  
Styrelseledamot

---

Eva Sundman  
Styrelseledamot

---

Johan Hedström  
Styrelseledamot

---

Katja Holmgren  
Styrelseledamot

---

Per-Ola Blomgren  
Ordförande

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

---

BDO  
Margareta Kleberg  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

16.05.2024 15:11

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 16.05.2024 14:09

DOCUMENT ID:

SyGAYwOQXC

ENVELOPE ID:

HJxTtPuQQC-SyGAYwOQXC

DOCUMENT NAME:

Brf Magnolian 2, 769622-8613 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                      | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                                                 |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------|
| 1. PER-OLA BLOMGREN<br>peoblom@gmail.com                       | Signed<br>Authenticated | 16.05.2024 14:14<br>16.05.2024 14:12 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1986/06/15)<br>IP: 94.191.138.23   |
| 2. EVA SUNDMAN<br>evasundman@telia.com                         | Signed<br>Authenticated | 16.05.2024 14:16<br>16.05.2024 14:15 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1964/01/10)<br>IP: 90.233.220.134  |
| 3. Johan Hedström<br>johan.hedstroem@gmail.com                 | Signed<br>Authenticated | 16.05.2024 14:17<br>16.05.2024 14:17 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1974/08/21)<br>IP: 78.77.202.42    |
| 4. KATJA ELISABETH HOLMGREN<br>katja.holmgren@gmail.com        | Signed<br>Authenticated | 16.05.2024 14:21<br>16.05.2024 14:21 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1980/06/20)<br>IP: 90.129.197.35   |
| 5. ANGELICA HÖGBERG LIDBOM<br>angelica.hl@live.com             | Signed<br>Authenticated | 16.05.2024 14:41<br>16.05.2024 14:39 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1985/02/19)<br>IP: 90.129.204.160  |
| 6. Anna Margareta Elisabet Kleberg<br>margareta.kleberg@bdo.se | Signed<br>Authenticated | 16.05.2024 15:11<br>16.05.2024 14:50 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1964/10/02)<br>IP: 212.214.153.186 |

\* 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