

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Magasinhusen 1

Org.nr. 769635-2314

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	12

Bostadsrättsföreningen Magasinhusen 1

Org.nr. 769635-2314

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

- Föreningens fastighet är nybyggd och ingen underhållsplan är upprättad ännu men står på styrelsens agenda att ta fram.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen, med start året efter slutfinansiering, till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se förändring i eget kapital och resultatdisposition.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-09-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-05-23 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-24 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Landskrona kommun. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen:

Ledamot

Gunnar Bolin	Ledamot från 2020-03-06 (Ordförande från 2020-11-23)
Annika Storm	Ledamot från 2021-11-24
Gert-Owe Jönsson	Ledamot från 2021-11-24
Mirjana Ljung	Ledamot från 2020-03-06
Peter Olsson	Ledamot från 2020-07-21

Suppleant:

Carin Schoenhoff	Suppleant från 2021-11-24
Stefan Wikström	Suppleant från 2021-11-24

Styrelsehistorik:

Heléne Andersson	Ledamot från 2020-03-06 till 2021-11-24
Leif Tordelius	Ledamot från 2020-03-06 till 2021-05-03 (Ordförande från 2020-03-06 till 2020-07-21)

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Mirjana Ljung, Peter Olsson, Gunnar Bolin, Gert-Owe Jönsson, Annika Storm, Carin Schoenhoff och Stefan Wikström.

Styrelsen har under året kontinuerligt avhållit protokollförda sammanträden sedan föregående års ordinarie stämma.

Bostadsrättsföreningen Magasinhusen 1

Org.nr. 769635-2314

Revisorer

Mazars AB

Huvudansvarig Rasmus Grahn

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-08. Extra föreningsstämma hölls 2021-10-06 med syfte att välja nya styrelsemedlemmar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tomaten 3 Landskrona	2018	Landskrona Kommun

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen. Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Värdeåret är 2019.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 166 m², varav 2 166 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok 14 st

3 rok 11 st

4 rok 8 st

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st

Överlåtelse under året: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 53

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 52

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 658 029	1 657 689	379 142
Resultat efter finansiella poster	-193 056	-269 097	38 225
Soliditet (%)	69,37	69,19	69,09

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsföreningen Magasinhusen 1

Org.nr. 769635-2314

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets ingång	59 005 000	97 470	-59 245	-269 097	58 774 128
Resultatdisposition enligt föreningsstämma:					
Balanserat resultat			-269 097	269 097	
Avsättning till fond för yttre underhåll		97 470	-97 470		
Årets resultat				-193 056	-193 056
Belopp vid årets utgång	59 005 000	194 940	-425 812	-193 056	58 581 072

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-425 812
Årets resultat	-193 056
	<hr/>
	-618 868

Förslag till disposition:

Avsättning till Fond för yttre underhåll	99 419
Balanseras i ny räkning	-718 287
	<hr/>
	-618 868

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Bostadsrättsföreningen Magasinhusen 1

Org.nr. 769635-2314

RESULTATRÄKNING

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 658 029	1 657 689
Övriga rörelseintäkter	3	21 916	14 326
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>1 679 945</u>	<u>1 672 015</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-564 504	-656 148
Övriga externa kostnader	5	-123 106	-133 116
Personalkostnader	6	-59 697	-19 606
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-726 163</u>	<u>-726 163</u>
Summa rörelsekostnader		<u>-1 473 470</u>	<u>-1 535 033</u>
Rörelseresultat		206 475	136 982
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-399 531</u>	<u>-406 079</u>
Summa finansiella poster		<u>-399 531</u>	<u>-406 079</u>
Resultat efter finansiella poster		-193 056	-269 097
Resultat före skatt		-193 056	-269 097
Årets resultat		<u>-193 056</u>	<u>-269 097</u>

Bostadsrättsföreningen Magasinhusen 1

Org.nr. 769635-2314

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Byggnader och mark	7	83 422 647	84 148 810
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>83 422 647</u>	<u>84 148 810</u>
Summa anläggningstillgångar		83 422 647	84 148 810

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		43 708	11 600
Övriga fordringar (inkl SBC klientemdel)	8	521 047	3 032
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 140	38 425
Summa kortfristiga fordringar		<u>587 895</u>	<u>53 057</u>

Kassa och bank

Kassa och bank		432 839	742 643
Summa kassa och bank		<u>432 839</u>	<u>742 643</u>

Summa omsättningstillgångar		1 020 734	795 700
------------------------------------	--	-----------	---------

SUMMA TILLGÅNGAR		84 443 381	84 944 510
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Bostadsrättsföreningen Magasinhusen 1

Org.nr. 769635-2314

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		59 005 000	59 005 000
Fond för yttre underhåll		194 940	97 470
Summa bundet eget kapital		59 199 940	59 102 470

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-425 812	-59 245
Årets resultat		-193 056	-269 097
Summa fritt eget kapital		-618 868	-328 342

Summa eget kapital

58 581 072 58 774 128

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	16 861 567	17 013 467
Summa långfristiga skulder		16 861 567	17 013 467

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	8 680 333	8 767 133
Leverantörsskulder		35 421	59 177
Skatteskulder		0	58 344
Övriga skulder		5 729	2 548
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		279 259	269 713
Summa kortfristiga skulder		9 000 742	9 156 915

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

84 443 381 84 944 510

Bostadsrättsföreningen Magasinhusen 1

Org.nr. 769635-2314

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader och mark

Antal år

100

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

2021

2020

Årsavgifter

1 569 861

1 570 192

Hyror Parkering

86 250

87 000

Faktureringsavgifter

0

400

Öres- och kronutjämning

98

97

Vidarefakturerering för Serneke kostnad

1 820

0

1 658 029

1 657 689

Not 3 Övriga rörelseintäkter

2021

2020

Vidarefakturerade delade kostnader

20 726

14 326

Fakturerering för överlåtelser

1 190

0

21 916

14 326

Bostadsrättsföreningen Magasinhusen 1

Org.nr. 769635-2314

NOTER

Not 4 Driftkostnader

Fastighetskostnader	2021	2020
Fastighetsskötsel beställning	13 415	38 239
Övriga fastighetskostnader	3 063	5 727
	16 478	43 966

Taxebundna kostnader	2021	2020
Värme	96 145	176 625
Vatten	121 172	119 935
Sophantering	71 315	64 212
El	76 582	36 672
	365 214	397 444

Övriga driftkostnader	2021	2020
Försäkring	30 072	28 635
Mobil och datakommunikation kostnader	6 960	7 486
Förbrukningsinventarier	818	9 440
Teknisk förvaltning	144 962	169 078
Övriga driftkostnader	0	99
	182 812	214 738

Summa Total	564 504	656 148
--------------------	----------------	----------------

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Revisionsarvode	22 625	56 250
Administrativ förvaltning	81 595	67 500
Bankkostnader	2 153	1 924
Hyra möteslokal	1 500	3 000
Representation, ej avdragsgill	717	0
Övriga externa tjänster	13 125	0
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	1 391	4 442
	123 106	133 116

Penneo dokumentnyckel: Z4QHP-8073J-ZDGXH-DEAZE-LCAEM-MYXOG

Bostadsrättsföreningen Magasinhusen 1

Org.nr. 769635-2314

NOTER

Not 6 Personal 2021 2020

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret bortsett från styrelsens engagemang.

Löner, ersättningar m.m.

Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:

Styrelsen:

Löner och ersättningar	47 300	15 768
	<hr/> 47 300	<hr/> 15 768
Sociala kostnader	12 397	3 838
Summa styrelse och övriga	<hr/> 59 697	<hr/> 19 606

Noter till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark 2021-12-31 2020-12-31

Ingående anskaffningsvärden	84 996 000	84 996 000
Utgående anskaffningsvärden	84 996 000	84 996 000
Ingående avskrivningar	-847 190	-121 027
Årets avskrivningar	-726 163	-726 163
Utgående avskrivningar	<hr/> -1 573 353	<hr/> -847 190
Redovisat värde	83 422 647	84 148 810

I redovisat värde ingår mark med 12 379 729 12 379 729

Taxeringsvärden

Mark	4 586 000	4 586 000
Byggnader	27 000 000	27 000 000
	<hr/> 31 586 000	<hr/> 31 586 000

Not 8 Övriga fordringar 2021-12-31 2020-12-31

SBC Klientmedelkonto	521 047	0
Momsfordran	0	3 032
	<hr/> 521 047	<hr/> 3 032

Bostadsrättsföreningen Magasinhusen 1

Org.nr. 769635-2314

NOTER

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Förfallodag	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 år					
Swedbank	2022-10-25	1,55%		8 506 733	86 800
Förfaller inom 2-5 år					
Swedbank	2028-09-25	1,25%		8 528 433	86 800
Swedbank	2024-10-25	1,61%		8 506 734	86 800
				<u>25 541 900</u>	<u>260 400</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

16 861 567

Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

24 239 900

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

2021-12-31

2020-12-31

Fastighetsinteckningar

26 041 000

26 041 000

Not 11 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Bostadsrättsföreningen Magasinhusen 1

Org.nr. 769635-2314

NOTER

Landskrona datum enligt signeringsverifikat

Gunnar Bolin

Annika Storm

Gert-Owe Jönsson

Mirjana Ljung

Peter Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av signeringsverifikat

Mazars AB

Rasmus Grahn

Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

GUNNAR BOLIN

Styrelseledamot

Serienummer: 19460713xxxx

IP: 82.96.xxx.xxx

2022-05-25 14:05:36 UTC



GERT-OWE JÖNSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19660702xxxx

IP: 90.129.xxx.xxx

2022-05-25 16:02:35 UTC



ANNIKA STORM

Styrelseledamot

Serienummer: 19591017xxxx

IP: 90.235.xxx.xxx

2022-05-26 09:56:52 UTC



Peter Michael Olsson

Styrelseledamot

Serienummer: 19620423xxxx

IP: 77.107.xxx.xxx

2022-05-26 14:55:00 UTC



MIRJANA LJUNG

Styrelseledamot

Serienummer: 19610929xxxx

IP: 217.75.xxx.xxx

2022-05-26 18:35:52 UTC



Johan Rasmus Grahn

Revisor

På uppdrag av: Mazars AB

Serienummer: 19830717xxxx

IP: 155.4.xxx.xxx

2022-05-27 13:03:56 UTC



Penneo dokumentnyckel: Z4QHP-8073J-ZDGXH-DEAZE-LCAEM-MYXOG

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>