

2022

# Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Magistraten

Org nr: 716438-6125



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF MAGISTRATEN

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse  
Resultaträkning  
Balansräkning  
Kassaflödesanalys  
Noter

## SIDA:

4  
9  
10  
12  
13

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



# 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 REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1988-04-29.

### SÄTE

Föreningen har sitt säte i Malmö.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Malmö Munken 1 på adresserna Klostergatan 8 och Borgmästaregatan 4 i Malmö. Föreningen har 1 hyreslägenhet och 24 bostadsrätter om totalt 2 122 kvm.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg, vilket alltså inte behöver tecknas individuellt av medlemmarna.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Leif Aruhn-Solén	Ordförande	vald på 2 år t ord. föreningsstämma 2024
Fredrik Roos (fd Jansson)	Styrelseledamot	vald på 2 år t ord. föreningsstämma 2024
Gustav Forsberg	Styrelseledamot	vald på 2 år t ord. föreningsstämma 2023
Nasir Salman	Styrelseledamot	vald på 1 år t ord. föreningsstämma 2023
Mathias Hedegaard	Styrelseledamot	vald på 2 år t ord. föreningsstämma 2023

## VALBEREDNING

Jenny Sörby, Fredrik Gunnarson och Marianne Silow.

## FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen eller två ledamöter i förening.

## REVISORER

Magnus Haak    Auktoriserad revisor    Cederblads revisionsbyrå

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-21. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden varav 4 möten Per Capsulam.

## UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

2002-2012	Byte av vattenstammar, påbörjad relining av avloppsstammar
2003	Byte av hissmaskineri - Klostergatan
2009	Elinstallation - vinden
2010	Elinstallation - källaren + förrum tvättstuga
2014	Installation av automatiska dörröppnare
2014	Installation av fiberbredband
2014	Utvändig målning av fönster
2014	Målning av balkonger
2016	Inköp av ny tvättmaskin
2016	Byte av hissmotor - Borgmästaregatan
2016	Inköp av nytt torkskåp
2016	Nytt låssystem med taggar
2018	Fasadtvätt
2018	Målning av husets nedre del
2018	Renovering och behandling av portar
2019	Målning av huvudtrapphus inklusive lister, lägenhetsdörrar och fönsterbrädor
2019	Inköp av ny torktumlare
2020	Målning av kökstrapphus inklusive lister, lägenhetsdörrar och fönsterbrädor
2020	Målning av hisskorg - Klostergatan
2020	Spolning av avloppsstammar
2020	Byte av cirkulationspump - värmesystem

2021	Relining av återstående avloppsstammar samt påbättring av tidigare relinade avloppsstammar
2022	Påbörjad fönsterrenovering inkl byte av innerglas till energiglas

## PLANERADE UNDERHÅLL

2022-2023	Fönsterrenovering inkl byte av innerglas till energiglas
2024-2025	Takrenovering i samband med bygge av vindslägenheter

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

### Leverantör

Nabolaget Malmö 2 AB  
Lars Hansson i Skåne AB  
VA-Syd  
Ragnsells  
Eon  
Tele2  
Hisselectra/Dekra  
Länsförsäkringar  
Saneringscompaniet  
Unloc  
Bengtssons Tvättmaskinsservice

### Avtalstyp

Ekonomisk förvaltning  
Fastighetsskötsel/utomhusmiljö  
Matavfall & restavfall  
Förpackningsinsamling  
Elavtal, elnät och fjärrvärme  
Kabel-TV, Digital-TV och fiberbredband  
Hisservice resp hissbesiktning  
Fastighetsförsäkring  
Klottersanering  
Porttelefon via mobilen

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### **FASTIGHETEN**

Under året påbörjades en total fönsterrenovering. Förutom renovering av fönster och fönsterbågar byts även innerglasen mot energiglas.

Ett kompletterande porttelefonsystem installerades, vilket ger möjlighet att kunna öppna porten via mobiltelefon.

### **EKONOMI**

Likviditeten fortsatt god.

Nytt lån om 3 miljoner kronor togs upp för att finansiera fönsterrenoveringen. Under projektiden har överlikviditeten delats upp och bundits till fasta och rörliga räntor med olika bindningstider hos SBAB för att stämma med finansieringsplanen av fönsterrenoveringen. Detta genererar ränteavkastning som minskar räntekostnaderna på lånet.

Två lån om totalt ca 4,2 Mkr lades om. De delades upp på två bindingstider:

- ca 2,2 Mkr på rörlig ränta i 1 år (STIBOR 3M plus påslag 0,52 %)
- 2 Mkr på 4 år till 4,01 % ränta.

Föreningens lån är därmed uppdelade med utlöpstider 2023, 2024, 2025 och 2026 för att minimera ränterisken.

### **FRAMTIDEN**

Fönsterrenovering av husets samtliga fönster kommer att slutföras 2023.

En total tak/vindsrenovering är planerad. Enligt stämmobeslut 2018 ska bygglov sökas för bygge av lägenheter på vinden. Under våren 2023 beslutade Stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan, vilket möjliggör bygge av vindslägenheter. Föreningen inväntar bygglovsbeslut innan tak/vindsrenovering påbörjas.

### **MEDLEMSINFORMATION**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 33 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 34 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

### **FLERÅRSÖVERSIKT**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	1 608 020	1 612 289	1 614 714	1 607 796	1 535 502
Resultat efter fin. poster	313 881	-348 185	231 221	102 501	-12 957
Soliditet, %	30	34	35	34	33
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	709	709	709	709	675
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 291	5 974	6 190	6 287	6 383

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	8 116 396	-	-	8 116 396
Upplåtelseavgifter	1 846 335	-	-	1 846 335
Kapitaltillskott	344 794	-	-	344 794
Fond, yttre underhåll	404 081	-	-83 043	321 038
Balanserat resultat	-3 660 665	-348 185	83 043	-3 925 807
Årets resultat	-348 185	348 185	313 881	313 881
<b>Eget kapital</b>	<b>6 702 756</b>	<b>0</b>	<b>313 881</b>	<b>7 016 636</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 925 807
Årets resultat	313 881
<b>Totalt</b>	<b>-3 611 927</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	570 857
Balanseras i ny räkning	-4 182 784
	<b>-3 611 927</b>

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



# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
	2		
Nettoomsättning		1 608 020	1 612 289
Rörelseintäkter		3	8 805
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 608 023</b>	<b>1 621 094</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-7	-723 742	-1 422 148
Övriga externa kostnader	8	-106 874	-91 182
Personalkostnader	9	-43 621	-48 222
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-308 868	-308 904
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 183 105</b>	<b>-1 870 456</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>424 918</b>	<b>-249 362</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 253	6 538
Räntekostnader och liknande resultatposter		-124 290	-105 361
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-111 037</b>	<b>-98 823</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>313 881</b>	<b>-348 185</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>313 881</b>	<b>-348 185</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	17 276 533	17 585 401
Pågående projekt	11	2 250 139	253 275
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>19 526 671</b>	<b>17 838 676</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>19 526 671</b>	<b>17 838 676</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		7 349	2 187
Övriga fordringar	13	10 534	10 466
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 392	53 839
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>58 275</b>	<b>66 492</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Kortfristiga placeringar		2 100 000	1 200 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>2 100 000</b>	<b>1 200 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 405 654	683 766
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 405 654</b>	<b>683 766</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 563 929</b>	<b>1 950 258</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>23 090 601</b>	<b>19 788 934</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
EGET KAPITAL			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		10 307 525	10 307 525
Fond för yttre underhåll		321 038	404 081
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>10 628 563</b>	<b>10 711 606</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 925 807	-3 660 665
Årets resultat		313 881	-348 185
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 611 927</b>	<b>-4 008 850</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>7 016 636</b>	<b>6 702 756</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	10 012 500	8 212 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 012 500</b>	<b>8 212 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		5 460 000	4 464 256
Leverantörsskulder		280 424	138 018
Skatteskulder		3 601	563
Övriga kortfristiga skulder		0	145
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		317 440	270 697
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 061 465</b>	<b>4 873 679</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>23 090 601</b>	<b>19 788 934</b>

# Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 883 766</b>	<b>1 902 451</b>
Resultat efter finansiella poster	313 881	-348 185
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	308 868	308 904
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>622 749</b>	<b>-39 281</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	8 217	77 781
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	192 042	130 315
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>823 008</b>	<b>168 814</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-1 996 864	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>-1 996 864</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	2 795 744	-187 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>2 795 744</b>	<b>-187 500</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>1 621 888</b>	<b>-18 686</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 505 654</b>	<b>1 883 766</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Magistraten har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

2022 är första året årsredovisningen upprättas enligt K3. Övergången till K3 har inte föranlett några ändrade redovisningsprinciper.

### **Redovisning av intäkter**

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

### **Anläggningstillgångar**

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	20-110 år
---------	-----------

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.

### **Fastighetsavgift**

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

### **Fastighetslån**

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Bredband	49 500	49 500
Hysesintäkter förråd	10 520	11 580
Hysesintäkter, bostäder	74 736	73 686
Årsavgifter, bostäder	1 473 264	1 473 264
Övriga intäkter	3	13 064
<b>Summa</b>	<b>1 608 023</b>	<b>1 621 094</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	14 448	13 744
Fastighetsskötsel	79 588	57 972
Materialinköp	3 456	482
Snöskottning	3 755	6 572
<b>Summa</b>	<b>101 247</b>	<b>78 770</b>

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Bostäder	20 006	14 238
Dörrar och lås/porttele	16 511	0
Fasader	0	3 535
Försäkringsskador	0	70 250
Hissar	0	5 206
Reparationer	0	52 968
Tvättstuga	9 804	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	29 684
<b>Summa</b>	<b>46 321</b>	<b>175 881</b>

NOT 5, PERIODISKT UNDERHÅLL	2022	2021
Bostäder VVS	0	538 750
Fönster	0	115 150
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>653 900</b>

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	44 841	31 771
Sophämtning	34 591	32 164
Uppvärmning	295 950	286 583
Vatten	63 057	57 401
<b>Summa</b>	<b>438 439</b>	<b>407 919</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	49 757	36 900
Fastighetsförsäkringar	37 025	22 842
Fastighetsskatt	37 975	36 475
Kabel-TV	12 978	9 461
<b>Summa</b>	<b>137 735</b>	<b>105 678</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Bankkostnader	3 371	2 261
Ekonomisk förvaltning	48 252	46 932
Förbrukningsmaterial	0	2 907
Revisionsarvoden	34 375	18 750
Övriga kostnader	20 876	20 333
<b>Summa</b>	<b>106 874</b>	<b>91 182</b>

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	9 621	10 722
Styrelsearvoden	34 000	37 500
<b>Summa</b>	<b>43 621</b>	<b>48 222</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	22 921 283	22 921 283
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>22 921 283</b>	<b>22 921 283</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-5 335 882	-5 026 978
Årets avskrivning	-308 868	-308 904
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-5 644 750</b>	<b>-5 335 882</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>17 276 533</b>	<b>17 585 401</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 125 000</i>	<i>4 125 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	21 800 000	19 200 000
Taxeringsvärde mark	34 000 000	31 000 000
<b>Summa</b>	<b>55 800 000</b>	<b>50 200 000</b>
<b>NOT 11, PÅGÅENDE PROJEKT</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Pågående projekt vind/fönster	2 250 139	253 275
<b>Summa</b>	<b>2 250 139</b>	<b>253 275</b>
<b>NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	100 660	100 660
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>100 660</b>	<b>100 660</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-100 660	-100 660
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-100 660</b>	<b>-100 660</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	10 476	10 466
Övriga fordringar	58	0
<b>Summa</b>	<b>10 534</b>	<b>10 466</b>

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31
Stadshypotek	2024-10-30	0,65 %	4 212 500
Stadshypotek	2026-10-30	4,01 %	1 760 000
Stadshypotek	2026-10-30	4,01 %	240 000
Nordea Hypotek	2025-09-17	0,75 %	4 000 000
Nordea Hypotek	2023-05-19	2,74 %	3 000 000
Nordea Hypotek	2023-10-31	2,59 %	2 260 000
<b>Summa</b>			<b>15 472 500</b>
Varav kortfristig del			5 460 000

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	16 004 000	16 004 000
<b>Summa</b>	<b>16 004 000</b>	<b>16 004 000</b>

#### NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften höjdes 2023-01-01 med 10 %

# Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Fredrik Roos  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Gustav Forsberg  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Leif Aruhn-Solén  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Mathias Hedegaard  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Nasir Salman  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Cederblads revisionsbyrå  
Magnus Haak  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
01.06.2023 11:42

SENT BY OWNER:  
Ermina Malkic · 31.05.2023 14:55

DOCUMENT ID:  
r1gRnXpNLn

ENVELOPE ID:  
rJCnQa4Lh-r1gRnXpNLn

DOCUMENT NAME:  
Årsredovisning 2022 - Brf Magistraten.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Mathias Hedegaard Larsen	Signed	31.05.2023 15:08	eID	Swedish BankID (DOB: 1978/02/13)
	Authenticated	31.05.2023 15:06	Low	
2. NASIR SALMAN	Signed	31.05.2023 15:13	eID	Swedish BankID (DOB: 1974/05/31)
	Authenticated	31.05.2023 15:09	Low	
3. Gustav Forsberg	Signed	31.05.2023 15:13	eID	Swedish BankID (DOB: 1995/06/27)
	Authenticated	31.05.2023 15:10	Low	
4. Leif Larsen	Signed	31.05.2023 22:52	eID	Swedish BankID (DOB: 1973/04/21)
	Authenticated	31.05.2023 22:36	Low	
5. FREDRIK JANSSON	Signed	01.06.2023 11:12	eID	Swedish BankID (DOB: 1992/06/26)
	Authenticated	01.06.2023 11:11	Low	
6. MAGNUS HAAK magnus.haak@cederblads.se	Signed	01.06.2023 11:42	eID	Swedish BankID (DOB: 1974/05/01)
	Authenticated	01.06.2023 11:35	Low	

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Magistraten för år 2022. 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 2022 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 revisions sed 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 2022 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 den 2023

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 <https://validatesignit.hogia.se/>. 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  
Datum och tid: 2023-06-01 11:41:21 GMT+02:00  
Transaktions-ID: 8f2dc7f61ecc4faf932593c247d5184b