

ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Stora Magasinet



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stora Magasinet med säte i SIMRISHAMN org.nr. 769635-4674 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning för permanent bostad eller fritidsbostad och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt i förekommande fall hyra och p-platser. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades 2017-10-12. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2020-10-15. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-12-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Simrishamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Garvaren 14	2020-03-20	2021

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Nordeuropa Försäkrings AB. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
20	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 650
25	p-platser (21 st på gemensamhetsanläggningen och 4 st på egna fastigheten)	0
1	övernattningslägenhet	0
Totalt 46 objekt		1 650

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 2 rok, 5 st 3 rok, 11 st 4 rok.

Föreningen har en andel i en gemensamhetsanläggning för parkering, grönytor, gångvägar samt dagvattensystem som delas med grannfastigheten.

Föreningens andel i gemensamhetsanläggningen är 30%.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Staffan Eriksson	Ordförande
Hans Gustafsson	Ledamot
Karin Andersson	Ledamot
Birgit Hjort	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Staffan Eriksson, Karin Andersson samt Birgit Hjort.

Firman tecknas två i förening av Hans Gustafsson, Karin Andersson och Staffan Eriksson.

Revisor har varit: Patrik Hansén, Access Revision AB, vald av föreningen.

Valberedning har varit: Eva Hagman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÅKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +15% per 2024-01-01 är registrerad.

Samtidigt höjdes p-platserna under tak med 15 kr och p-platserna utan tak med 10 kr.

Orsak till höjningen beror framförallt på ökade räntekostnader.

Föreningen har tre lån på knappt 7 miljoner vardera. Ett av dem förföll 2023-10-30 med ändrade villkor.

Förhandling gjordes med tre banker och Stadshypotek erbjöd de bästa villkoren.

Utifrån rådande höga ränteläge valde styrelsen att välja löptid med 3-månaders ränta som vid årsskiftet var 4,65%.

Tvåårsbesiktning har genomförts under januari 2023.

Byggnaden, alla lägenheter, allmänna utrymmen, yttertak, VA, luft, hiss och tele har besiktigats.

Fel och bristfälligheter har åtgärdats av entreprenören för vilka de var ansvariga för. Inga större fel noterades.

Det var endast mindre fel i lägenheterna, mestadels orsakade av förväntade mindre sättningar och rörelser sedan byggnationen.

Markbesiktning utfördes i juni och inga brister eller fel noterades.

En underhålls- och investeringsplan för nyproducerad brf beställdes och har upprättats av HSB Skåne.

Den sträcker sig 60 år framåt i tiden, till 2083.

En obligatorisk ventilationskontroll utfördes i december i allmänna utrymmen och i alla lägenheter.

Vissa anmärkningar om behov av injusteringar noterades i OVK-protokollet som kommer att åtgärdas i början av 2024.

En OVK ska utföras vart tredje år för med syfte att visa att inomhusklimatet är bra och ventilationssystemet fungerar.

En plan och organisation har tagits fram för systematiskt brandskydd, SBA. Tillsynen genomförs i enlighet med planen.

Kompletterande buskar till planteringen vid p-platserna har köpts in och planterades under våren.

Då hölls också en "städdag" för utemiljön då ett flertal av föreningens medlemmar deltog.

"Städdagen" avslutades med korvgrillning.

En robotgräsklippare köptes in på försommaren. För att underlätta klippningen har betongplattor lagts längs husgrunden och cortenringar runt träden. I cortenringarna har blommor planterats.

Vid två tillfällen har alla bilar flyttats från parkeringen då vi anlitat en firma att ta bort ogräs från parkeringsplatsernas gräsarmering och vid räckena framför parkeringarna.

Under året har styrelsen och andra frivilliga medlemmar hjälpts åt med ogräsrensning, vattning, plantering, klippning av häckar och allmän tillsyn.

Miljöhuset har tvättats och målats om. En hängränna med stuprör har satts upp på västra sidan för att avleda vatten mot dagvattenbrunnen.

Cykelställena under tak har kompletterats med låsbågar vilket underlättar fastlåsning av cyklarna och därmed minskar risken för stölder.

Under året har gemensamma trivselkvällar hållits för medlemmarna, då vi samlats i gästlägenheten och entrén för trevlig samvaro.

Trivselregler har uppdaterats i november.

Händelser under närmast kommande åren

Betydelsefullt för de kommande årens ekonomi är framförallt hur räntorna för föreningens tre lån utvecklas och därmed nivån på årsavgifterna.

För lånet som ska läggas om i januari 2024 kommer styrelsen att, också för det lånet, välja löptid med 3-månaders ränta.

Styrelsen avvaktar med att binda de två lånen med 3-månaders ränta på längre tid eftersom räntan för närvarande är väldigt hög

även för de längre bindningstiderna.

Förhoppningsvis kommer Riksbanken att sänka styrräntan under de närmast kommande åren vilket medför bättre villkor för 3-månaders räntan och för längre bindningstider, med möjlighet att välja längre bindningsintervall mellan de tre lånen.

Trots nuvarande höga ränteläge är föreningens ekonomi stabil.

Planteringen vid parkeringen ska under 2024 jordförbättras.

Den av HSB Skåne upprättade underhåll- och investeringsplanen löper till 2025-12-31.

Därefter sker en frivillig förlängning av avtalet då det övergår till upprättande av en yttre underhålls- och investeringsplan.

Båda med syfte att på ett tidigt stadium ge föreningen som fastighetsägare kännedom om förvaltningsobjektets framtida avsättningsbehov och kostnader för yttre och gemensamma inre utrymmen.

Under de närmaste två åren finns inga inplanerade underhållsåtgärder eller investeringar.

Under 2026 ska en ny OVK genomföras.

Åtgärder under 2026 enligt underhållsplanen är ommålning av miljöhuset, rensning av dag- och spillvattenledningar, stamspolning

och rensning av ventilation.

I början av 2026 ska den 5-åriga garantibesiktningen genomföras för fastigheten.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 27 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 27.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	236	290	329	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	12 495	12 624	12 752	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 495	12 624	12 752	0	0
Räntekänslighet, %	17	18	20	0	0
Energikostnad, kr/kvm	105	100	93	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	765	692	646	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	86	85	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	835	802	759	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 362	1 304	1 218	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-555	-448	-382	0	0
Soliditet, %	67	67	67	32	0

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

År 2021 är inte ett helt år då inflyttning skedde succesivt.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

År 2022 och tidigare avser andelstalsfördelad årsavgift.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

År 2022 och tidigare avser andelstalsfördelad årsavgift.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysningar vid förlust

Resultatet för år 2023 visar på en förlust.

Det beror till stor del på de höga avskrivningarna.

Dessutom påverkas föreningen av de högre drifts- och räntekostnaderna.

Kassaflödet för året är positivt.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	43 100 000	0	0	43 100 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	139 500	0	36 000	175 500
S:a bundet eget kapital, kr	43 239 500	0	36 000	43 275 500
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-521 684	-447 531	-36 000	-1 005 214
Årets resultat, kr	-447 531	447 531	-555 418	-555 418
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-969 215	0	-591 418	-1 560 632
S:a eget kapital, kr	42 270 285	0	-555 418	41 714 868

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 55 000 kr samt ianspråktagande skett med 19 000 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-969 214
Årets resultat, kr	-555 418
Reservation till underhållsfond, kr	-55 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	19 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 560 632

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 560 632

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 362 233	1 303 925
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 829	19 199
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 377 062	1 323 125
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-588 645	-494 371
Underhåll enligt plan	Not 5	-19 000	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-86 190	-55 006
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-58 158	-56 937
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-925 427	-925 427
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 677 420	-1 531 741
RÖRELSERESULTAT		-300 357	-208 616
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		21 162	9
Räntekostnader och liknande resultatposter		-276 222	-238 923
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-255 061	-238 914
ÅRETS RESULTAT		-555 418	-447 531

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	61 403 718	62 329 146
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>61 403 718</u>	<u>62 329 146</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>61 403 718</u>	<u>62 329 146</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	1 249
Kundfordringar		0	2 668
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	29	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	61 334	40 576
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>61 363</u>	<u>44 501</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	750 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>750 000</u>	<u>0</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 13	403 817	933 494
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>403 817</u>	<u>933 494</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 215 180</u>	<u>977 995</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>62 618 899</u>	<u>63 307 141</u>

AA

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	43 100 000	43 100 000	
Fond för yttre underhåll	175 500	139 500	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>43 275 500</u>	<u>43 239 500</u>	
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat	-1 005 214	-521 684	
Årets resultat	-555 418	-447 531	
<i>Summa ansamlad förlust</i>	<u>-1 560 632</u>	<u>-969 214</u>	
Summa eget kapital	<u>41 714 868</u>	<u>42 270 286</u>	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	6 785 625	13 712 250
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>6 785 625</u>	<u>13 712 250</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		13 831 375	7 116 750
Leverantörsskulder		49 829	17 506
Aktuell skatteskuld	Not 15	0	4 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	237 202	185 549
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>14 118 406</u>	<u>7 324 605</u>
Summa skulder		<u>20 904 031</u>	<u>21 036 855</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>62 618 899</u>	<u>63 307 141</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-300 357	-208 616
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	925 427	925 427
	<u>625 070</u>	<u>716 811</u>
Erhållen ränta	1 771	9
Erlagd ränta	-236 745	-239 334
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>390 095</u>	<u>477 486</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	2 529	21 807
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	39 699	-17 287
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>432 323</u>	<u>482 006</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-212 000	-212 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-212 000</u>	<u>-212 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	220 323	270 006
Likvida medel vid årets början	933 494	663 488
Likvida medel vid årets slut	<u>1 153 817</u>	<u>933 494</u>
	220 323	270 006

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15 - 120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Uppskjuten skatteskuld

Föreningen kommer att förvärvat fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde genom s.k. paketering. Detta innebär att fastigheten har varit föremål för en underprisöverlåtelse. Därmed finns det en uppskjuten skatteskuld i föreningen som kan komma att aktualiseras ifall föreningen avyttrar fastigheten.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 198 896	1 141 812
Hysesintäkt garage och bilplatser	95 760	95 450
Konsumtionsavgift vatten	12 508	12 639
Konsumtionsavgift el	2 390	0
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	50 400	50 400
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	2 279	3 624
	<u>1 362 233</u>	<u>1 303 925</u>
<p>I årsavgifter ingår värme, kall- och varmvatten, kabel-TV samt bredband. I årsavgiften ingående ersättning för varmvatten debiteras enligt förbrukning (IMD). I årsavgiften ingående ersättning för bredband debiteras enligt fast summa.</p>		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övrigt	14 829	19 199
	<u>14 829</u>	<u>19 199</u>
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-86 268	-81 360
El	-38 543	-49 327
Uppvärmning	-88 090	-75 185
Vatten	-46 480	-40 776
Renhållning	-28 116	-27 701
TV, bredband, iptelefoni	-56 865	-55 066
Förvaltningskostnader	-213 304	-130 960
Försäkringar	-21 780	-20 591
Övriga driftskostnader	-9 199	-13 405
	<u>-588 645</u>	<u>-494 371</u>
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-19 000	0
	<u>-19 000</u>	<u>0</u>
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-9 063	-9 250
Övriga förvaltningskostnader	-5 291	-9 391
Kostnader överlåtelse och panter	-8 405	0
Kontorsutrustning och -material	-1 039	-483
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-760	-1 539
Konsulter	-61 397	-975
Förbrukningsinventarier	0	-33 368
Stämma och styrelse	-234	0
	<u>-86 190</u>	<u>-55 006</u>
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-48 300	-47 600
Övriga personalkostnader	-332	-1 636
Sociala avgifter	-9 526	-7 701
	<u>-58 158</u>	<u>-56 937</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-925 427	-925 427
	<u>-925 427</u>	<u>-925 427</u>

	2023-12-31	2022-12-31			
Not 9 BYGGNADER OCH MARK					
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2140				
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	62 178 767	62 178 767			
Ingående anskaffningsvärde mark	2 001 233	2 001 233			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 180 000	64 180 000			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-1 850 854	-925 427			
Årets avskrivningar byggnader	-925 427	-925 427			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 776 282	-1 850 854			
Utgående redovisat värde	61 403 718	62 329 146			
Redovisade värden byggnader	59 402 485	60 327 913			
Redovisade värden mark	2 001 233	2 001 233			
Fastighetsbeteckning: Garvaren 14					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2021	31 000 000	5 600 000	36 600 000	36 600 000
		31 000 000	5 600 000	36 600 000	36 600 000
Ställda säkerheter				2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning				36 000 000	36 000 000
varav i eget förvar				0	0
Summa ställda säkerheter				36 000 000	36 000 000
Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	29	8			
	29	8			
Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Förutbetald försäkring	23 147	21 780			
Förutbetald kabel-TV och bredband	14 216	14 216			
Upplupna ränteintäkter	19 391	0			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 580	4 580			
	61 334	40 576			
Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR					
	Räntesats	Konv.datum			
Fasträntekonto Sparbanken Skåne	2,85%	2024-01-19	400 000	0	
Fasträntekonto Sparbanken Skåne	3,60%	2024-05-06	350 000	0	
			750 000	0	
Not 13 BANK					
Sparbanken Skåne	403 817	933 459			
Sparbanken Syd	0	36			
	403 817	933 494			

2023-12-31

2022-12-31

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,25%	2026-01-30	6 856 125	70 500
Stadshypotek AB	4,65%	2024-01-30	6 904 750	69 048
Stadshypotek AB	1,05%	2024-01-30	6 856 125	70 500
			20 617 000	210 048

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **6 785 625**

Nästa års amortering av långfristig skuld 70 500

Lån som ska konverteras inom ett år 13 760 875

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **13 831 375**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,32%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 840 192

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 19 566 760

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

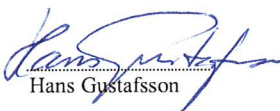
Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

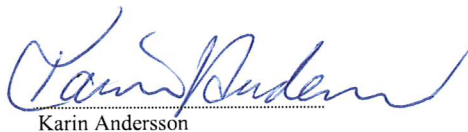
Årets beräknade skatteskuld	0	4 800
	0	4 800

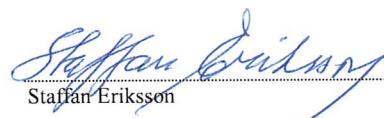
Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	20 325	21 403
Upplupna räntekostnader	79 794	40 317
Upplupen revision	15 500	15 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	121 583	108 329
	237 202	185 549

Simrishamn 2024-04-05


Hans Gustafsson


Karin Andersson


Staffan Eriksson

Min revisionsberättelse har avgivits 2024-04-29



Patrik Hansén
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Stora Magasinet
Org.nr. 769635-4674

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stora Magasinet för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

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 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 misstag, 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 Brf Stora Magasinet för år 2023 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.

Växjö den 29 april 2024

Access Revision AB



Patrik Hansén
Auktoriserad revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträtsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.