

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Magnetten

Org.nr. 769624-4362

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Styrelsens uppdrag

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.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 2012-03-07. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2015-01-07 och nuvarande stadgar registrerades 2023-08-30 hos bolagsverket.

Föreningen har en underhållsplan.

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

Fastighetsfakta

Förvärvet

Föreningens fastighet med Fastighetsbeteckning Rován 3, 3D- fastighet i Solna Kommun förvärvades 2013-06-20. Totalentreprenadkontrakt tecknades med Peab Bostad AB 2013-11-29.

Fastigheten är belägna på adresserna Storgatan 70B, 70C, 74B, 76B och 76C.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Folksam.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningen äger fastigheten med tillhörande tomtmark.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 2015 och består av ett flerbostadshus med 113 bostadslägenheter. Värdeåret är 2015. Byggnadsytan utgörs av 8949 kvm lägenhetsyta.

Lägenheter

Föreningen upplåter 113 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenheterna fördelas enligt nedan;

1	rok	11 st
2	rok	44 st
3	rok	14 st
4	rok	23 st
5	rok	21 st

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång	171 st
Medlemmar vid årets utgång	171 st

Under året har 8 överlåtelse skett, samt att styrelsen har beviljat 6 andrahandsuthyrningar.

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

Brf Magnetten

Org.nr. 769624-4362

Styrelsen

Chengis Rehman	Ordförande
Leif Hansson	Ledamot
Anders Granath	Ledamot
Ksenia Augerwald	Ledamot
Kristiina Niit	Ledamot

Madalina Ghergina	Suppleant
Daniel Ghirmatson	Suppleant
Hans-Erik Sandström	Suppleant
Gunnar Goude	Suppleant

Revisor

Karl-Johan Edström Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Stämmor

Ordinarie stämma hölls den 29 maj 2024.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Alla lägenheter har under året fått nya varmvattenmätare.
- Installerat hjärtstartare som finns vid postboxarna i 76 B.
- Placerat ut brandsläckare på plan 4 och plan 9 i alla trapphus och utanför miljörummet.
- Kompletterat med korrosionsskydd i fläktsystemet.
- Installerat skydd runt värmeelementen i miljö- cykel- och barnvagnsrum.
- Oljebehandlat innegårdens trävirke.
- Beslutat att avsluta garantiprocessen mot PEAB.
- Nya hisskenor i 76B.
- Installerat s.k. Blåljuskod. (En särskild kod som blåljuspersonal kan använda som eliminerar behov att bryta upp entrédörrarna vid akuta insatser).
- Beslut att göra en grundlig renovering av socklarna runt innegårdens fasader.
- Föreningen har tagit i bruk ny sopsugsanläggning med sopinkast utanför Storgatan 76B och 74B.

Föreningens ekonomi

Resultatet för 2024 hamnade på ungefär minus 0,8 MSEK. Resultatet påverkades positivt av de högre avgifterna och att kostnader för vatten nu belastar medlemmarna i stället för föreningen. På minussidan påverkar kostnader för skador och utbytet av värmeväxlarna fortfarande då de sista kostnaderna för detta bokfördes i början av året. Räntekostnaderna är fortsatt en stor kostnadspost, men trots detta har kassaflödet varit positivt och 1,0 MSEK har amorterats över plan.

Avgiftshöjning

Avgifterna höjdes den 1:a oktober 2025 med 5,0%.

Föreningens säte är i Solna Kommun

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	7 974 659	7 344 296	6 816 793	6 585 887
Resultat efter finansiella poster	-820 519	-1 615 699	-1 372 461	-340 305
Soliditet (%)	81,52	81,31	81,16	80,43
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	891	821	762	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96	95	99	
Skuldsättning (kr/kvm)	7 966	8 101	8 237	
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 966	8 101	8 237	
Sparande (kr/kvm)	219	115	181	
Räntekänslighet (%)	9	10	11	
Energikostnad (kr/kvm)	146	170	231	

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 8949 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 8949 kvadratmeter.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2024. Resultatet är negativt på grund av de lagstadgade avskrivningarna på fastigheten. Utan avskrivningarna skulle resultatet vara positivt. För att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden kan föreningen behöva höja årsavgifterna 2025.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	245 061 000	81 793 000	2 000 000	-6 442 629
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			500 000	-500 000
Årets resultat				-820 519
Belopp vid årets utgång	245 061 000	81 793 000	2 500 000	-7 763 148

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Ansamlad förlust	-6 942 629
Årets resultat	-820 519
	-7 763 148

Förslag till disposition:

Reservering till yttre fond	500 000
Balanseras i ny räkning	-8 263 148
	-7 763 148

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 974 659	7 344 296
Övriga rörelseintäkter		<u>299 272</u>	<u>418 723</u>
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		8 273 931	7 763 019
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-4 602 289	-4 914 735
Styrelsearvoden		-202 590	-197 812
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4,5	<u>-2 623 386</u>	<u>-2 623 488</u>
Summa rörelsekostnader		-7 428 265	-7 736 035
Rörelseresultat		845 666	26 984
Finansiella poster			
Ränteintäkter		108 064	115 779
Räntekostnader		<u>-1 774 249</u>	<u>-1 758 462</u>
Summa finansiella poster		-1 666 185	-1 642 683
Resultat efter finansiella poster		-820 519	-1 615 699
Resultat före skatt		-820 519	-1 615 699
Årets resultat		<u>-820 519</u>	<u>-1 615 699</u>

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	389 411 092	391 917 021
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	<u>244 702</u>	<u>362 159</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		389 655 794	392 279 180
Summa anläggningstillgångar		389 655 794	392 279 180
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		101 754	85 248
Övriga fordringar		295 957	280 186
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>352 894</u>	<u>215 057</u>
Summa kortfristiga fordringar		750 605	580 491
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>4 060 193</u>	<u>3 637 662</u>
Summa kassa och bank		4 060 193	3 637 662
Summa omsättningstillgångar		4 810 798	4 218 153
SUMMA TILLGÅNGAR		394 466 592	396 497 333

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	326 854 000	326 854 000
Fond för yttre underhåll	2 500 000	2 000 000
Summa bundet eget kapital	329 354 000	328 854 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-6 942 629	-4 826 930
Årets resultat	-820 519	-1 615 699
Summa fritt eget kapital	-7 763 148	-6 442 629

Summa eget kapital	321 590 852	322 411 371
---------------------------	--------------------	--------------------

Långfristiga skulder

Fastighetslån	6	28 186 871	22 477 311
Summa långfristiga skulder		28 186 871	22 477 311

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	6	43 096 534	50 018 962
Leverantörsskulder		566 400	444 253
Övriga skulder		0	98 457
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 025 935	1 046 979
Summa kortfristiga skulder		44 688 869	51 608 651

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		394 466 592	396 497 333
---------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Not

2024-12-31

2023-12-31

6

6

Brf Magnetten

Org.nr. 769624-4362

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		845 666	26 984
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 623 386	2 623 488
Erhållen ränta mm		108 064	115 779
Erlagd ränta		-1 774 249	-1 758 462
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 802 867	1 007 789
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-16 506	-7 254
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-153 608	-286 875
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		122 147	117 207
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-119 502	-10 796
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 635 398	820 071
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-1 212 868	-1 212 868
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 212 868	-1 212 868
Förändring av likvida medel		422 531	-392 797
Likvida medel vid årets början		3 637 662	4 030 459
Likvida medel vid årets slut		4 060 193	3 637 662

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 (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader

120

Maskiner och andra tekniska anläggningar

10

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

2024

2023

Avgift bostad

7 334 974

6 950 494

Elavgifter

279 673

393 576

Vattenavgifter

359 647

226

Intäkter övrigt

365

0

7 974 659

7 344 296

Not 3 Övriga externa kostnader

2024

2023

Underhåll

152 511

20 500

Reparationer

989 264

1 689 181

Snöskottning/sandning

89 362

119 701

Städning

213 648

207 275

Besiktning- och avtalskostnader

260 558

175 141

Bevakningskostnader

75 226

3 385

Fastighetsel

451 668

702 438

Uppvärmning

638 569

662 758

Vatten

220 715

153 788

Avfallshantering

359 379

288 936

Fastighetsförsäkringar

163 264

96 474

Förvaltningsarvode

333 120

312 975

Data- IT kostnader

302 096

302 330

Revisionsarvoden

50 375

49 125

Juridiska åtgärder

114 238

0

Administrativa kostnader

46 554

25 749

Övriga förvaltningskostnader

89 788

9 003

Konsultarvoden

21 500

58 500

Föreningskostnader

22 254

29 276

Medlems- och föreningsavgifter

8 200

8 200

4 602 289

4 914 735

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 4	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	412 000 001	412 000 001
	Utgående anskaffningsvärden	412 000 001	412 000 001
	Ingående avskrivningar	-20 082 980	-17 576 384
	Årets avskrivningar	-2 505 929	-2 506 596
	Utgående avskrivningar	-22 588 909	-20 082 980
	Redovisat värde	389 411 092	391 917 021
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	98 000 000	98 000 000
	Byggnader	223 000 000	223 000 000
		321 000 000	321 000 000

Not 5	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 168 932	1 168 932
	Utgående anskaffningsvärden	1 168 932	1 168 932
	Ingående avskrivningar	-806 773	-689 881
	Årets avskrivningar	-117 457	-116 892
	Utgående avskrivningar	-924 230	-806 773
	Redovisat värde	244 702	362 159

Not 6	Fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
	Lån		
	Swedbank 2,93%		
	Tid och villkor		
	2025-02-28	20 761 135	21 832 091
	Swedbank 2,56%	28 186 871	28 186 871
	2027-10-25		
	Swedbank 2,93%	22 335 399	22 477 311
	2025-08-25		
		71 283 405	72 496 273

Lån som ska omförhandlas år 2025 är två lån till beloppet av 43 096 534 och bokas därav som kortfristig del av långfristig skuld i balansräkningen.

Övriga noter

Not 7	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	85 146 000	85 146 000

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

NOTER

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Solna den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Leif Hansson

Kristiina Niit

Anders Granath

Ksenia Augervald

Chengis Rehman

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Karl-Johan Edström

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."

KSENIA AUGERVALD

Styrelseledamot

Serienummer: 50960ef9428e3b[...]665eb2eb9f0a1

IP: 90.224.xxx.xxx

2025-04-25 14:19:11 UTC



Leif Reinhold Hansson

Styrelseledamot

Serienummer: 4e69524c2dd774[...]02a4c204263c8

IP: 90.229.xxx.xxx

2025-04-26 10:20:55 UTC



Bo Anders Petter Granath

Styrelseledamot

Serienummer: ec3b2f8198b5bc[...]d4d7581ab22c9

IP: 213.212.xxx.xxx

2025-04-28 10:12:25 UTC



CHENGIS REHMAN

Styrelseordförande

Serienummer: 743130d3b15819[...]9a51ebd601338

IP: 83.185.xxx.xxx

2025-04-28 12:06:29 UTC



KRISTIINA NIIT

Styrelseledamot

Serienummer: 63288955c687da[...]033572e83e405

IP: 90.231.xxx.xxx

2025-04-30 09:18:36 UTC



KARL-JOHAN EDSTRÖM

Auktoriserad revisor

Serienummer: ba4f109506aa3f[...]d6ba767a603ed

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-02 11:25:53 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.