

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Magneten

Org.nr. 769624-4362

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9
- underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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 2020-11-26 hos bolagsverket.

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 fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Folksam. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggde och består av 1 flerbostadshus med 113 bostadslägenheter. Värdeåret är 2015. Total BOA 8949 kvm.

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	178 st
Medlemmar vid årets utgång	175 st

Under året har 14 överlåtelse skett.

Brf Magnet

Org.nr. 769624-4362

Styrelsen

Roberto Vespo	Ordförande
Leif Hansson	Ledamot
Kim Hellström	Ledamot
Ksenia Augervald	Ledamot
Madalina Gherghina	Ledamot

Karina Loyko	Suppleant
Daniel Ghirmatsion	Suppleant

Revisor

Christian Borg	Auktoriserad revisor Ernst & Young AB
----------------	---------------------------------------

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden. Sedan april har mötena varit digitala förutom då det varit möjligt att vara utomhus på föreningens innergård.

Stämmor

Ordinarie stämma hölls den 14 maj utomhus på innergården.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Genomfört under 2020

- Installation av kameror i trapphus och entré i 76 B.
- Bygglov för inglasning av balkonger.
- Sorterat ut "överflödiga" cyklar och barnvagnar.
- Utökat cykelstället på innergården.
- Två trygghetsmöten med polis och grannar.
- Kompletterat och förnyat växter i innergårdens rabatter.

Året som gått

Styrelsen har under 2020 haft följande sammansättning:

Ordförande: Roberto Vespo

Vice ordförande: Leif Hansson

Sekreterare Karina Loyko (suppl)

Ekonomi: Kim Hellström

Information och överlåtelse: Ksenija Augervald

Andrahandsuthyrning: Daniel Ghirmatsion (suppl)

Madalina Gherghina med uppgift att utreda förutsättningar och bygglov avseende inglasning av balkonger och markiser.

Brf Magnetens förvaltning

Nordstaden har haft uppdrag att ansvara för Magnetens ekonomiska förvaltningen i två år och den tekniska i drygt ett år. Den ekonomiska förvaltningen har skötts helt utmärkt och den tekniska är på väg att nå liknande nivå.

Habitek sköter innergårdens planteringar och renhållning. Förutom en trög inledning är årets summering godkänd. Habiteks vinterskötsel väntar vi med att betygsätta eftersom det aldrig blev någon vinter att tala om 2020.

Sanitära frågor

Sopsugen har fungerat hela 2020.

Stort missnöje med Suez som är det företag som hämtar soporna i miljörummet. Först vägrade de att tömma under 6 veckor i augusti med argumentet att hydraullyften var felkonstruerad, vilket får betraktas som en helt regelvidrig vägran och därefter har man slarvat med tömning av plast och metall. Detta föranledde ny upphandling av vår sopservice under våren 2021.

Centrumfastigheten har avsevärt förbättrat städningen i passage och trapphus i 76 B.

Brf Magnetens relationer med grannarna – Centrumägaren och Lägenhetshotellet.

Vi har ett gott förhållande med våra grannar. Huvudsta Centrum har sedan ett år tillbaka ny fastighetsförvaltare i Newsec och Lägenhetshotellet har fått ny ägare i Broskeppet som är ett fastighetsbolag med säte i Göteborg.

Vi har haft två gemensamma möten under 2020 i januari och i augusti. Vi fortsätter med två möten per år.

Brf Magnet

Org.nr. 769624-4362

Augustimötet hade vi utomhus på vår innergård. Tyvärr hade "vår" polis missat mötet. Det viktigaste var att vi lärde känna våra nya samarbetspartner och informera varandra om frågor av gemensamt intresse. Vi kunde alla konstatera att trygghet och säkerhet är prioriterat. Läget har varit bra under 2020.

Inriktning 2021

- Fortsätta arbetet med säkerhets- och trygghetsfrågorna i samarbete med grannfastigheter och myndigheter - kommunpolis och Solna Stad.
- Följa upp åtgärder som resultat av garantisamtal hösten 2020 med PEAB.
- Följa underhållsplanens åtgärdsschema för 2021.
- Genomföra inglasning av balkongerna.
- Tillsammans med HC och andra intressenter få Solna stad att förbättra utomhusmiljön enligt tidigare beskrivning. Ingenting har hänt under 2020.
- Upphandling av sophämtningstjänst.
- Eventuell upphandling av innergårdens skötsel.
- Fortsätta Brf Magnetens långsiktiga ekonomiska strategi

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt mycket stark och har under 2020 fortsatt att stärkas.

- Under 2020 har föreningen minskat skulden med tre miljoner genom amortering.
- Styrelsen har omförhandlat föreningens banklån, vilket har gett lägre räntekostnader med nästan en halv miljon.
- I enlighet med Brf Magnetens långsiktiga ekonomiska strategi höjdes avgifterna med 3 % från den 1 juli, med mål att motsvara årliga kostnadsökningar för underhåll och förvaltning.

Företagets säte är i Solna Kommun

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	6 475 715	6 323 752	6 374 480	6 326 499
Resultat efter finansiella poster	-792 907	-679 544	-347 505	33 362
Soliditet (%)	79,85	79,00	79,00	79,00
Genomsnittlig årsavgift/kvm	690	680	681	681
Lån/kvm bostadsrättsyta	9 066	9 423	9 423	9 477

Definitioner av nyckeltal, se noter

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	0	-321 257
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			500 000	-500 000
Årets resultat				-792 907
Belopp vid årets utgång	245 061 000	81 793 000	500 000	-1 614 164

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat

-821 257

Årets resultat

-792 907-1 614 164

Förslag till disposition:

Reservering till yttre fond

500 000

Balanseras i ny räkning

-2 114 164-1 614 164

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 475 715	6 323 752
Övriga rörelseintäkter		292 056	39 435
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		6 767 771	6 363 187
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-3 786 920	-3 334 971
Styrelsearvoden		-172 896	-111 845
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4,5	-2 623 488	-2 623 488
Summa rörelsekostnader		-6 583 304	-6 070 304
Rörelseresultat		184 467	292 883
Finansiella poster			
Ränteintäkter		453	141
Räntekostnader		-977 827	-972 568
Summa finansiella poster		-977 374	-972 427
Resultat efter finansiella poster		-792 907	-679 544
Årets resultat		-792 907	-679 544

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	399 436 809	401 943 405
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	<u>712 835</u>	<u>829 727</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		400 149 644	402 773 132

Summa anläggningstillgångar

2020-12-31

2019-12-31

Not

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		101 125	78 014
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>171 622</u>	<u>172 999</u>
Summa kortfristiga fordringar		272 747	251 013

Kassa och bank

Kassa och bank		<u>7 517 045</u>	<u>8 827 328</u>
Summa kassa och bank		7 517 045	8 827 328

Summa omsättningstillgångar

SUMMA TILLGÅNGAR

7 789 792

9 078 341

407 939 436

411 851 473

BALANSRÄKNING

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

326 854 000

326 854 000

Fond för yttre underhåll

500 000

0

Summa bundet eget kapital

327 354 000

326 854 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-821 257

358 287

Årets resultat

-679 907

-679 544

Summa fritt eget kapital

-1 614 164

-321 257

Summa eget kapital

325 739 836

326 532 743

Långfristiga skulder

Fastighetslån

6

24 832 091

84 117 138

Summa långfristiga skulder

24 832 091

84 117 138

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6

56 302 786

212 868

Leverantörsskulder

318 338

354 937

Övriga skulder

14 724

2

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

731 661

633 785

Summa kortfristiga skulder

57 367 509

1 201 592

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

407 939 436

411 851 473

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:

	<u>Antal år</u>
Byggnader och mark	120
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10

Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2020	2019
	Avgift bostad	6 178 664	6 087 354
	Elavgifter	297 051	236 398
		6 475 715	6 323 752

Not 3	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Underhåll	49 444	0
	Reparationer	683 585	172 679
	Snöskottning/sandning	13 487	7 961
	Städning	198 449	315 321
	Besiktning- och avtalskostnader	229 976	93 607
	Bevakningskostnader	110 546	150 476
	Fastighetsel	634 712	609 974
	Uppvärmning	475 652	567 530
	Vatten	107 018	116 599
	Avfallshantering	405 087	334 060
	Fastighetsförsäkringar	67 077	57 366
	Förvaltningsarvode	277 068	152 667
	Data- IT kostnader	348 651	328 291
	Revisionsarvoden	40 000	87 500
	Arvode förvaltningsavtal, kameral förval	0	124 252
	Administrativa kostnader	39 298	32 003
	Övriga förvaltningskostnader	77 109	110 361
	Konsultarvoden	6 519	44 194
	Föreningskostnader	15 402	22 440
	Medlems- och föreningsavgifter	7 840	7 690
		3 786 920	3 334 971

Penneo dokumentnyskel: MXHPS-72BJE-N48XY-H1DPK-NDGBP-35E7I

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 4	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	412 000 001	412 000 001
	Utgående anskaffningsvärden	412 000 001	412 000 001
	Ingående avskrivningar	-10 056 596	-7 550 001
	Årets avskrivningar	-2 506 596	-2 506 596
	Utgående avskrivningar	-12 563 192	-10 056 596
	Redovisat värde	399 436 809	401 943 405
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	105 000 000	105 000 000
	Byggnader	183 000 000	183 000 000
		288 000 000	288 000 000
Not 5	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 168 932	1 168 932
	Utgående anskaffningsvärden	1 168 932	1 168 932
	Ingående avskrivningar	-339 205	-222 313
	Årets avskrivningar	-116 892	-116 892
	Utgående avskrivningar	-456 097	-339 205
	Redovisat värde	712 835	829 727
Not 6	Fastighetslån	2020-12-31	2019-12-31
	Lån		
	Swedbank 0,451% Tid och villkor 2022-11-25	25 044 959	28 044 959
	Swedbank 0,44% 2021-11-28	28 186 871	28 186 871
	Swedbank 1,060% 2021-11-25	27 903 047	28 098 176
	Kortfristig del amortering	-212 868	-212 868
		80 922 009	84 117 138

Lån som ska omförhandlas år 2021 är två lån till beloppet av 56 089 918 och räknas därav som kortfristig del av långfristig skuld.

Övriga noter

Not 7	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	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

Solna 2021-

Roberto Vespo

Kim Hellström

Madalina Gherghina

Leif Hansson

Ksenia Augervald

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021.

Ernst & Young AB

Christian Borg

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."

KIM HELLSTRÖM

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 19790427xxxx

IP: 193.183.xxx.xxx

2021-04-30 07:55:21Z



Roberto Vespo

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 19790418xxxx

IP: 81.232.xxx.xxx

2021-04-30 08:12:35Z



KSENIJA KORNILOVA

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 19801207xxxx

IP: 129.178.xxx.xxx

2021-04-30 08:36:53Z



MADALINA GHERGHINA

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 19831127xxxx

IP: 81.229.xxx.xxx

2021-04-30 09:37:14Z



Leif Reinhold Hansson

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 19430208xxxx

IP: 90.129.xxx.xxx

2021-04-30 14:23:48Z



ULF CHRISTIAN BORG

Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: 19810604xxxx

IP: 87.96.xxx.xxx

2021-05-03 07:30:40Z



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade 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>