

# Årsredovisning 2024

Nya Bostadsföreningen Magistern u.p.a.

717600-5978



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Nya Bostadsföreningen Magistern u.p.a.

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

## Innehåll

|                                                    |              |
|----------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse                             | s. 1         |
| Resultaträkning                                    | s. 1         |
| Balansräkning                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys                                  | s. 1         |
| Noter                                              | s. 1         |
| Giltighet                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation                                 | s. 5         |
| Flerårsöversikt                                    | s. 6         |
| Upplysning vid förlust                             | s. 6         |
| Förändringar i eget kapital                        | s. 7         |
| Resultatdisposition                                | s. 7         |
| <b>Resultaträkning</b>                             | <b>s. 8</b>  |
| <b>Balansräkning</b>                               | <b>s. 9</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b>                           | <b>s. 11</b> |
| <b>Noter</b>                                       | <b>s. 12</b> |
| <b>Underskrifter</b>                               | <b>s. 18</b> |

# 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 sitt säte i Uppsala.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1928-11-09. Stadgar registrerades 2019-03-28 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun  |
|----------------------|---------|---------|
| Luthagen 63:1        | 1928    | uppsala |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1929

Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 2 280 kvm. Byggnadernas totalyta är 2325 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Viveca Odland Af Klercker     | Ordförande      |
| Anders Medin                  | Styrelseledamot |
| Carola Lindbäck               | Styrelseledamot |
| Håkan Larsson                 | Styrelseledamot |
| Kerstin E Strandberg Wilbrand | Styrelseledamot |
| Gustav Eklund                 | Suppleant       |
| Håkan Sandler                 | Suppleant       |

### Valberedning

Birgitta Janols  
Mats Annebäck

### Firmateckning

Firman tecknas av ordförande och kassör

## Revisorer

|                   |         |
|-------------------|---------|
| Eva-Lena Annebäck | Revisor |
| Lars Olof Janols  | Revisor |
| Olof Pedersén     | Revisor |

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-03-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2025. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Installation av internetbaserat brandvarningssystem i alla lägenheter och i trapphus, vind och källare
- 2022-2023** ● Installation av laddstolpar för elbillsladdning vid 2 av p-platserna
- 2022** ● Byte av system för värme och varmvatten
- 2021** ● Byte till säkerhetsdörrar till alla lägenheter samt källare och vind
- 2019** ● Total fasadrenovering mot gården  
Slipning och målning av ytterportarnas insidor
- 2018** ● Målning av fönster i trapphusen  
Ny golvvbrunn i pannrummet i källaren  
Balkongrenovering
- 2017** ● Nya isoleringsglas i trapphuse  
Total fasadrenovering mot Vasagatan och Gluntensgränd  
3 nya parkeringsplatser (utan motorvärmare) inrättas
- 2016** ● Ny tvättmaskin
- 2015** ● El-värme via kabel närmast Bf Vasa installerades i stuprören mot Vasagatan  
Nya postinlägg i 18 lägenheters ytterdörrar  
Nya kodlås i föreningens båda entréer
- 2014** ● Utbyte av hissmaskiner och tillhörande reglerings- och skyddsutrustning, även hisskorgar renoveras med anpassning till aktuella bestämmelser  
Nytt torkskåp i tvättstugan
- 2011** ● Renovering av tvättstugan och mangelrum  
Nytt avloppssystem under källargolven
- 2010** ● Nytt dagvatten system  
Ny fränering för husvägg mot innergård

- 2010 • Automatiskt brandlarm installeras på vinden
- 2007 • Kontroll av stam-el-ledningar (alla ok)
- 2006-2007 • Ombyggnad av gammalt tabkrum i källarplanet till hobbyrum
- 2006 • Brandsläckare och brandvarnare till alla lägenheter, källare och vind
- 2005 • Installation av spaltventiler i alla fönster, tätning av imkanaler i alla kök, samt A1-kanal
- 2004 • Målningsrenovering av källaren
- 2003 • Ny schiffergrund
- 2002 • El-värme via kabel installerades i stuprören mot Vasagatan
- 2001 • Nya el-ledningar på vind, samt trapphus och källare  
Stamrenovering och tillägg av en ny stam för de mindre lägenheterna, samt renovering av alla badrum  
Ny varmvattenväxlare för varmvatten samt ny avhärtningsanläggning
- 1999 • El-värme via kabel installerades i stuprören mot Vasagatan
- 1998 • Nya el-ledningar på vind, samt trapphus och källare  
Rengöring och ommålning av trapphus och nya lamparmaturer på alla våningsplan utfördes
- 1995 • Värmesystemets samtliga regleringsventiler utbyttes i källare och lägenheter
- 1994 • Nya el-ledningar på vind, samt trapphus och källare
- 1991-1992 • Nya elledningar i egna lägenheter
- 1990 • Takrenovering
- 1981 • Installation av fjärrvärme
- 1980 • Målning och reparation av fasad

#### Regelbundet underhåll

##### - årligen:

Hissar, tak, fastighet, värmesystem och brandsäkerhet. Brandsläckare kontrolleras av Presto AB (f d Upplands Brandservice).

##### - vart 3:e år:

Mätning av föreningens kontrolldubbar i husfasad (dvs undersökning om huset sjunker ner i leran), nästa mätning 2024.

Sotning av skorstenar till eldstäder. Nästa gång 2024.

##### - vart 5:e år:

Målning av fönster mot Vasagatan. Nästa gång 2025.

##### - vart 6:e år:

Målning av fönster mot gården. Nästa gång 2024.

Rengöring av alla utluftkanaler. Nästa gång 2024.

Spolning av avloppkanaler i kök och badrum. Nästa gång 2024.

Spolning av avloppkanaler under källargolv. Nästa gång 2024.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK). Nästa gång 2026.

- vart 10:e år:

Rengöring av inluftkanaler till badrum. Nästa gång 2026.

Energideklaration, nästa gång 2028.

#### Övrigt

Följande områden står på lista för önskade satsningar de närmaste åren om/när ekonomin tillåter:

Installera solcellspaneler på taket

Utgöra elinstallationen inför eventuell övergång till 3-fas i stamledningarna.

Utgöra möjligheten att installera mekanisk ventilation med värmeåtervinning

Inreda duschrum till gästrummet

Inrätta skärmtak över cykelstället

#### Planerade underhåll

**2025** • inget planerat underhåll under detta år

#### Avtal med leverantörer

|                            |                                      |
|----------------------------|--------------------------------------|
| brandservice, släckare     | Presto AB                            |
| ekonomisk förvaltning      | Nabo Ekonomisk Förvaltning i Uppsala |
| fastighetsskötsel städning | Uppsala Fastighetstjänst AB          |
| hissar                     | Uppsala Lyftservice AB               |
| ventilation och sotning    | Åke Huss AB                          |
| Värmereglering             | Siemens AB                           |

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Avgifterna höjdes 12% från 1 februari som en följd av kraftigt ökade driftskostnader samt räntekostnader. På grund av oförsägbara kostnader för hissen, som efter inspektion befanns behöva nya linor, upptogs ett lån på 150 000:-.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-02-01 med 12%.

##### Förändringar i avtal

Vi har bytt serviceleverantör för hissarna från Kone AB till Uppsala Lyftservice AB.

##### Övriga uppgifter

I oktober 2024 installerades IMD, dvs individuell mätardebitering av el, i hela fastigheten, vilket innebär att föreningen nu har ett gemensamt el-abonnemang. Avläsning för individuell debitering via månadsavgiften görs via Infometric till Nabo.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 31 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 32 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2024       | 2023       | 2022       | 2021       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | -          | 1 427 152  | 1 379 972  | 1 377 704  |
| Resultat efter fin. poster                         | -155 710   | 86 202     | -81 313    | -356 221   |
| Soliditet (%)                                      | 0          | 0          | 0          | 0          |
| Yttre fond                                         | 8 620      | -          | 0          | 533        |
| Taxeringsvärde                                     | 47 800 000 | 47 800 000 | 47 800 000 | 36 600 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 676        | 599        | 577        | 566        |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 93,8       | 94,8       | 95,2       | 95,4       |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 4 237      | 4 235      | 4 297      | 4 272      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 4 155      | 4 153      | 4 297      | 4 272      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 84         | 91         | 162        | 168        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 35         | 23         | 30         | 23         |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 171        | 150        | 143        | 144        |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 30         | 23         | 24         | 24         |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 236        | 196        | 197        | 191        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,90       | 2,29       | 1,30       | 0,95       |
| Räntekänslighet (%)                                | 6,27       | 7,07       | 7,44       | 7,54       |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Föreningen har budgeterat ett medvetet negativt resultat för att kunna hålla tillbaka höjningen av årsavgiften som begränsades till en höjning med 12%. Vi har kalkylerat att räntorna skulle höjas under 2024 för att sedan falla tillbaka.

Vi räknar nu med att nuvarande nivå på årsavgiften kommer generera ett överskott för verksamhetsåret 2025.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2023-12-31        | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2024-12-31        |
|-----------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser              | 226 003           | -                                            | -                               | 226 003           |
| Fond, yttre underhåll | 0                 | -                                            | 8 620                           | 8 620             |
| Balanserat resultat   | -6 621 841        | 86 202                                       | -8 620                          | -6 544 259        |
| Årets resultat        | 86 202            | -86 202                                      | -155 710                        | -155 710          |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>-6 309 636</b> | <b>0</b>                                     | <b>-155 710</b>                 | <b>-6 465 346</b> |

## Resultatdisposition

|                                                           |                   |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|
| Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:    |                   |
| Balanserat resultat                                       | -6 544 259        |
| Årets resultat                                            | -155 710          |
| <b>Totalt</b>                                             | <b>-6 699 969</b> |
| Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande: |                   |
| Att från yttre fond i anspråk ta                          | -8 620            |
| Balanseras i ny räkning                                   | -6 691 349        |
|                                                           | <b>-6 699 969</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT           | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 1 637 174         | 1 427 152         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 5 598             | 14 082            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>1 642 772</b>  | <b>1 441 234</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 299 157        | -918 733          |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -58 294           | -53 795           |
| Personalkostnader                                 | 10            | -30 000           | -33 486           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -130 770          | -126 048          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-1 518 221</b> | <b>-1 132 063</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>124 551</b>    | <b>309 171</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 384               | 247               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -280 645          | -223 216          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-280 261</b>   | <b>-222 969</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-155 710</b>   | <b>86 202</b>     |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-155 710</b>   | <b>86 202</b>     |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                     | NOT | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|------------------------------------------------|-----|------------------|------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |     |                  |                  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |     |                  |                  |
| Byggnad och mark                               | 12  | 3 104 055        | 3 224 295        |
| Markanläggningar                               | 13  | 23 981           | 27 665           |
| Maskiner och inventarier                       | 14  | 43 046           | 2 661            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |     | <b>3 171 083</b> | <b>3 254 622</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |     |                  |                  |
| Långfristiga värdepappersinnehav               | 15  | 2 000            | 2 000            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>2 000</b>     | <b>2 000</b>     |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             |     | <b>3 173 083</b> | <b>3 256 622</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |     |                  |                  |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |     |                  |                  |
| Kund- och avgiftsfordringar                    |     | 487              | 12 551           |
| Övriga fordringar                              | 16  | 26 447           | 13 965           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 17  | 80 465           | 68 379           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |     | <b>107 399</b>   | <b>94 895</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                          |     |                  |                  |
| Kassa och bank                                 |     | 322 885          | 351 488          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |     | <b>322 885</b>   | <b>351 488</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             |     | <b>430 284</b>   | <b>446 383</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |     | <b>3 603 366</b> | <b>3 703 005</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 226 003           | 226 003           |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 8 620             | 0                 |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>234 623</b>    | <b>226 003</b>    |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -6 544 259        | -6 621 841        |
| Årets resultat                               |     | -155 710          | 86 202            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-6 699 969</b> | <b>-6 535 639</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>-6 465 346</b> | <b>-6 309 636</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 18  | 3 047 500         | 6 599 500         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>3 047 500</b>  | <b>6 599 500</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 6 612 290         | 3 057 174         |
| Leverantörsskulder                           |     | 127 820           | 108 454           |
| Skatteskulder                                |     | 1 976             | 2 746             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | -27 130           | -20               |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 19  | 306 256           | 244 786           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>7 021 212</b>  | <b>3 413 140</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>3 603 366</b>  | <b>3 703 005</b>  |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2024           | 2023            |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                |                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>124 551</b> | <b>309 171</b>  |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                |                 |
| Årets avskrivningar                                                             | 130 770        | 126 048         |
|                                                                                 | <b>255 321</b> | <b>435 219</b>  |
| Erhållen ränta                                                                  | 384            | 247             |
| Erlagd ränta                                                                    | -278 473       | -204 985        |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-22 768</b> | <b>230 481</b>  |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                |                 |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -12 504        | -12 734         |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 50 784         | 58 449          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>15 512</b>  | <b>276 197</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                |                 |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | -47 231        | 0               |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>-47 231</b> | <b>0</b>        |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                |                 |
| Upptagna lån                                                                    | 208 630        | 21 531          |
| Amortering av lån                                                               | -205 514       | -162 554        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>3 116</b>   | <b>-141 023</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-28 603</b> | <b>135 174</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>351 488</b> | <b>216 314</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>322 885</b> | <b>351 488</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Nya Bostadsföreningen Magistern u.p.a. har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                          |           |
|--------------------------|-----------|
| Byggnad                  | 1,5 %     |
| Fastighetsförbättringar  | 2 - 5 %   |
| Maskiner och inventarier | 10 - 20 % |
| Markanläggningar         | 10 %      |

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.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                          | 2024             | 2023             |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder    | 1 540 811        | 1 365 933        |
| Hysesintäkter, p-platser | 83 501           | 57 519           |
| El                       | 9 332            | 2 100            |
| Övriga intäkter          | 3 530            | 1 600            |
| <b>Summa</b>             | <b>1 637 174</b> | <b>1 427 152</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                         | 2024         | 2023          |
|-------------------------|--------------|---------------|
| Öres- och kronutjämning | -2           | 2             |
| Elprisstöd              | 0            | 9 392         |
| Övriga intäkter         | 5 600        | 3 400         |
| Övriga rörelseintäkter  | 0            | 1 288         |
| <b>Summa</b>            | <b>5 598</b> | <b>14 082</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel      | 144 654        | 145 511        |
| Besiktning och service | 36 825         | 38 720         |
| Trädgårdsarbete        | 2 844          | 4 285          |
| Snöskottning           | 7 931          | 0              |
| Övrigt                 | 0              | 1 713          |
| <b>Summa</b>           | <b>192 254</b> | <b>190 229</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                         | 2024           | 2023           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Reparationer            | 2 063          | 12 275         |
| Bostäder                | 0              | 67 819         |
| Tvättstuga              | 2 884          | 1 445          |
| Trapphus/port/entr      | 15 600         | 0              |
| Dörrar och lås/porttele | 1 930          | 1 229          |
| VA                      | 7 169          | 16 373         |
| Ventilation             | 3 526          | 0              |
| El                      | 1 395          | 12 080         |
| Hissar                  | 124 208        | 17 855         |
| <b>Summa</b>            | <b>158 775</b> | <b>129 076</b> |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|              | 2024           | 2023     |
|--------------|----------------|----------|
| VA           | 17 875         | 0        |
| El           | 115 450        | 0        |
| Tak          | 87 250         | 0        |
| <b>Summa</b> | <b>220 575</b> | <b>0</b> |

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2024           | 2023           |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 80 276         | 52 623         |
| Uppvärmning  | 398 130        | 348 749        |
| Vatten       | 70 440         | 54 267         |
| Sophämtning  | 52 413         | 54 099         |
| <b>Summa</b> | <b>601 259</b> | <b>509 738</b> |

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024           | 2023          |
|------------------------|----------------|---------------|
| Fastighetsförsäkringar | 32 623         | 28 315        |
| Kabel-TV               | 56 648         | 25 316        |
| Bredband               | 4 424          | 4 280         |
| Fastighetsskatt        | 32 600         | 31 780        |
| <b>Summa</b>           | <b>126 295</b> | <b>89 691</b> |

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2024          | 2023          |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Förbrukningsmaterial         | 100           | 2 482         |
| Övriga förvaltningskostnader | 20 694        | 15 967        |
| Juridiska kostnader          | 0             | 594           |
| Ekonomisk förvaltning        | 37 500        | 34 752        |
| <b>Summa</b>                 | <b>58 294</b> | <b>53 795</b> |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2024          | 2023          |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden  | 30 000        | 30 000        |
| Sociala avgifter | 0             | 3 486         |
| <b>Summa</b>     | <b>30 000</b> | <b>33 486</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2024           | 2023           |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 280 250        | 223 216        |
| Övriga räntekostnader                               | 395            | 0              |
| <b>Summa</b>                                        | <b>280 645</b> | <b>223 216</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 6 333 658         | 6 333 658         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>6 333 658</b>  | <b>6 333 658</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -3 109 362        | -2 989 122        |
| Årets avskrivning                             | -120 240          | -120 240          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-3 229 602</b> | <b>-3 109 362</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>3 104 055</b>  | <b>3 224 295</b>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 22 800 000        | 22 800 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 25 000 000        | 25 000 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>47 800 000</b> | <b>47 800 000</b> |

## NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

|                                               | 2024           | 2023          |
|-----------------------------------------------|----------------|---------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                |               |
| Ingående                                      | 36 875         | 36 875        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>36 875</b>  | <b>36 875</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                |               |
| Ingående                                      | -9 210         | -5 526        |
| Årets avskrivning                             | -3 684         | -3 684        |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-12 894</b> | <b>-9 210</b> |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <b>23 981</b>  | <b>27 665</b> |

## NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                       | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>  |                 |                 |
| Ingående                              | 260 091         | 260 091         |
| Inköp                                 | 47 231          | 0               |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>307 322</b>  | <b>260 091</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>        |                 |                 |
| Ingående                              | -257 430        | -255 306        |
| Avskrivningar                         | -6 846          | -2 124          |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-264 276</b> | <b>-257 430</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>43 046</b>   | <b>2 661</b>    |

## NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

|                            | 2024-12-31   | 2023-12-31   |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Insats Branschorganisation | 2 000        | 2 000        |
| <b>Summa</b>               | <b>2 000</b> | <b>2 000</b> |

## NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

|              | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|--------------|---------------|---------------|
| Skattekonto  | 26 447        | 13 965        |
| <b>Summa</b> | <b>26 447</b> | <b>13 965</b> |

## NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 16 626        | 12 663        |
| Försäkringspremier                                  | 33 889        | 32 623        |
| Kabel-TV                                            | 19 469        | 6 650         |
| Vatten                                              | 0             | 5 962         |
| Bredband                                            | 1 106         | 1 106         |
| Förvaltning                                         | 9 375         | 9 375         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>80 465</b> | <b>68 379</b> |

## NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2024-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek          | 2025-01-02               | 3,84 %                  | 364 000             | 377 600             |
| Stadshypotek          | 2023-02-05               | 4,74 %                  | 69 062              | 88 994              |
| Stadshypotek          | 2025-04-30               | 0,67 %                  | 1 930 000           | 1 950 000           |
| Stadshypotek          | 2027-04-30               | 2,71 %                  | 1 462 500           | 1 477 500           |
| Stadshypotek          | 2025-03-30               | 3,19 %                  | 589 040             | 604 960             |
| Stadshypotek          | 2025-03-03               | 3,19 %                  | 617 787             | 630 375             |
| Stadshypotek          | 2024-02-01               | 4,74 %                  | 333 600             | 357 600             |
| Stadshypotek          | 2025-01-02               | 3,84 %                  | 837 801             | 847 645             |
| Stadshypotek          | 2025-03-30               | 2,20 %                  | 1 556 000           | 1 572 000           |
| Stadshypotek          | 2026-03-30               | 3,69 %                  | 1 600 000           | 1 600 000           |
| Stadshypotek          | 2025-01-02               | 3,84 %                  | 150 000             | 150 000             |
| Stadshypotek          | 2025-03-19               | 3,19 %                  | 150 000             |                     |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>9 659 790</b>    | <b>9 656 674</b>    |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 6 612 290           | 3 057 174           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 955 968 kr.

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.

## NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                                     | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| El                                                  | 39 555         | 6 508          |
| Uppvärmning                                         | 54 256         | 53 805         |
| Utgiftsräntor                                       | 26 868         | 24 696         |
| Beräknade uppl. sociala avifter                     | 9 426          | 9 426          |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 137 151        | 120 351        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 39 000         | 30 000         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>306 256</b> | <b>244 786</b> |

## NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 10 650 300 | 10 650 300 |

## Underskrifter

Leppsala, 2025-03-27

Ort och datum

Anders Medin

Anders Medin  
Styrelseledamot

Håkan Larsson

Håkan Larsson  
Styrelseledamot

Viveca Odland Af Klercker

Viveca Odland Af Klercker  
Ordförande

Carola Lindbäck

Carola Lindbäck  
Styrelseledamot

Kerstin E Strandberg Wilbrand

Kerstin E Strandberg Wilbrand  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2005-03-27

Eva-Lena Annebäck

Eva-Lena Annebäck  
Revisor

Lars Olof Janols

Lars Olof Janols  
Revisor