Årsredovisning 2025

Brf Magnolialunden 1

769632-9312



HyujYPK_bx-SJzuiFPFOZI

Välkommen till årsredovisningen för Brf Magnolialunden 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 4
Flerårsöversikt ..... s. 4
Upplysning vid förlust ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 17**

HyujYPK_bx-SJzuiFPFOZI

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.

HyujYPK_bx-SJzuiFPFOZI

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 Strängnäs.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-09-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-02-16 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-10 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Startblocket 1	2016	Strängnäs

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gallagher

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2017.

Föreningen har 32 bostadsrätter om totalt 2 110 kvm. Byggnadernas totalyta är 2110 kvm.

Styrelsens sammansättning

Tomas Westerlund	Ordförande
Börje Brünteson	Styrelseledamot
Elisabeth Olsson	Styrelseledamot
Monica Elisabeth Binnquist	Styrelseledamot
Alexandra Kolesnikova	Suppleant
Ann Cecilia Camilla Harding Rönkkö	Suppleant
Johan Lidberg	Styrelseledamot (avgått under året)

Valberedning

Styrelsen fungerar som valberedning.

Firmateckning

Firman tecknas gemensamt av styrelsen, firman tecknas även i förening av Tomas Westerlund och Elisabeth Olsson.

HyujYPK_bx-SJzuiFPFOZI

Revisorer

Susanne Andersson Revisor BoRevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2018 OVK

2022 OVK

2023 Garantibyte av golv på de franska balkongerna

2024 Stamspolning

2025 OVK

Planerade underhåll

2026 Hissbesiktning

Avtal med leverantörer

Årlig hissbesiktning	Dekra industrial AB
Ekonomisk förvaltning	NABO
Fastighetsel, VA och sop- & återvinningshantering	SEVAB
Fjärrvärme	Solör bioenergi Strängnäs AB
Hisslarm	Securitas
Rengöring av sopkärl	Specialrengöringar i Eskilstuna
Rondering och viss fastighetsservice	FF fastighetsservice
Service av hissar och simkort för hisslarm	Cibes-Kalea Sverige AB
Trädgårdsskötsel	Smedjans trädgård
TV och bredband	Telia
Vinterunderhåll av parkering och gångvägar	Gripsholms entreprenad & fastighetsservice HB

Övrig verksamhetsinformation

Under hösten flyttade föreningens kassör. Ordförande Tomas Westerlund har därför tagit på sig att även fungera som detta fram till årsmötet då vi hoppas kunna tillsätta denna post.

HyujYPK_bx-SJzuiFPFOZI

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ett av föreningens lån i Danske Bank skrevs, 2025-07-01, om till en något högre ränta.

Styrelsen har inte fattat något beslut om avgiftshöjning för 2026.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-07-01 med 2%.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Våren 2025 genomförde Smedjans Trädgård en total om- och nyplantering av rabatterna runt föreningens sittgrupper. Vi har sedan i egen regi fortsatt med om- och nyplantering av våra mindre rabatter. Detta arbete ska fortsätta under 2026. OVK-besiktning har genomförts i enlighet med plan. Under 2026 förfaller ett av föreningens lån i Danske Bank.Under 2025 genomfördes två städdagar i föreningen.FF-fastighetsförvaltning har under hösten sett över föreningens tak och då bytt trasiga takpannor. FF har även reparerat en av föreningens lyktstolpar.Tyvärr har våra FTX-aggregat fortsatt att kräva löpande reparationer.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 51 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 50 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 352 161	2 313 237	2 162 173	1 734 363
Resultat efter fin. poster	-958 373	-856 683	-639 309	-656 051
Soliditet (%)	74	73	73	73
Yttre fond	577 805	618 000	493 200	373 200
Taxeringsvärde	48 100 000	46 500 000	45 346 000	45 346 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 029	1 019	948	757
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,3	92,9	92,2	91,2
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 036	12 117	12 282	12 674
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 036	12 117	12 282	12 674
Sparande / kvm totalyta, kr	104	217	282	234
Elkostnad / kvm totalyta, kr	34	27	12	29
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	126	110	94	84
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	102	75	61	6
Energikostnad / kvm totalyta, kr	262	212	179	120
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,40	3,49	2,66	1,70
Räntekänslighet (%)	11,70	11,89	12,95	16,74

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.

HyujYPK_bx-SJzuiFPFOZI

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.

Upplysning vid förlust

Styrelsen har som målsättning att hålla avgiftshöjningarna på en nivå om 2-3% över tid. Det är också vår målsättning att när möjlighet finns försöka göra extra amorteringar vid omsättning av föreningens lån. De taxebundna kostnaderna har under året ökat med ca 20% genom rena prishöjningar från leverantörerna. Detta är i princip monopolmarknader där aternativ saknas.
Genom att hålla underhållsplanen aktuell håller styrelsen sig informerad om kommande underhållskostnader.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	67 520 000	-	-	67 520 000
Upplåtelseavgifter	9 285 000	-	-	9 285 000
Fond, yttre underhåll	618 000	-	-40 195	577 805
Balanserat resultat	-4 859 365	-856 683	40 195	-5 675 853
Årets resultat	-856 683	856 683	-958 373	-958 373
Eget kapital	**71 706 952**	**0**	**-958 373**	**70 748 579**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 675 853
Årets resultat	-958 373
Totalt	**-6 634 226**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	120 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-23 272
Balanseras i ny räkning	-6 730 954
	-6 634 226

HyujYPK_bx-SJzuiFPFOZI

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

HyujYPK_bx-SJzuiFPFOZI

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 352 161	2 313 237
Övriga rörelseintäkter	3	-0	403
Summa rörelseintäkter		**2 352 161**	**2 313 640**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 149 776	-980 220
Övriga externa kostnader	9	-107 129	-98 494
Personalkostnader	10	-35 102	-48 514
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 155 096	-1 155 096
Summa rörelsekostnader		**-2 447 103**	**-2 282 324**
RÖRELSERESULTAT		**-94 942**	**31 316**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 034	11 562
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-868 465	-899 561
Summa finansiella poster		**-863 431**	**-887 999**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-958 373**	**-856 683**
ÅRETS RESULTAT		**-958 373**	**-856 683**

HyujYPK_bx-SJzuiFPFOZI

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	95 503 918	96 651 718
Maskiner och inventarier	13	42 815	50 111
Summa materiella anläggningstillgångar		**95 546 733**	**96 701 829**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**95 546 733**	**96 701 829**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		60	0
Övriga fordringar	14	930 405	1 209 572
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	52 744	59 163
Summa kortfristiga fordringar		**983 209**	**1 268 735**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**983 209**	**1 268 735**
SUMMA TILLGÅNGAR		**96 529 942**	**97 970 564**

HyujYPK_bx-SJzuiFPFOZI

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		76 805 000	76 805 000
Fond för yttre underhåll		577 805	618 000
Summa bundet eget kapital		**77 382 805**	**77 423 000**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 675 853	-4 859 365
Årets resultat		-958 373	-856 683
Summa ansamlad förlust		**-6 634 226**	**-5 716 048**
SUMMA EGET KAPITAL		**70 748 579**	**71 706 952**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	17 023 750	16 396 250
Summa långfristiga skulder		**17 023 750**	**16 396 250**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	8 372 500	9 170 000
Leverantörsskulder		65 972	396 779
Övriga kortfristiga skulder		-2	60
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	319 143	300 523
Summa kortfristiga skulder		**8 757 613**	**9 867 362**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**96 529 942**	**97 970 564**

HyujYPK_bx-SJzuiFPFOZI

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-94 942**	**31 316**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 155 096	1 155 096
	1 060 154	**1 186 412**
Erhållen ränta	5 034	11 562
Erlagd ränta	-868 439	-902 370
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**196 749**	**295 604**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	6 363	-8 034
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-312 275	345 962
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-109 163**	**633 532**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	9 000 000	8 236 250
Amortering av lån	-9 170 000	-8 585 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-170 000**	**-348 750**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-279 163**	**284 782**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 209 226**	**924 445**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**930 063**	**1 209 226**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

HyujYPK_bx-SJzuiFPFOZI

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Magnolialunden 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 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:

Stomme och grund	1,00 - 2,50 %
Byggnad	1,00 %
Stamledningar Värme	1,67 %
El	1,67 %
Fasader	2,00 %
Fönster	2,00 %
Yttertak	2,00 %
Ventilation	3,33 %
Hissar	3,33 %
Installationer	5,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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.

Den del av föreningens anskaffningskostnad vid förvärvet av fastigheten som ej är skattemässigt avdragsgill uppgår till 8 579 000 kronor. Med nuvarande skattesats om 20,6 % så blir latent skatteskuld ca 1 767 000 kronor. Denna skatteskuld kan endast realiseras om föreningen avyttrar fastigheterna.

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 170 884	2 149 416
Hyresintäkter, p-platser	138 734	120 630
Hyresintäkter, lokaler	38 400	39 600
Övriga intäkter	4 143	3 591
Summa	**2 352 161**	**2 313 237**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-0	-4
Övriga rörelseintäkter	0	407
Summa	**-0**	**403**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	41 668	37 542
Besiktning och service	65 048	22 513
Städning	12 813	20 309
Trädgårdsarbete	152 088	79 775
Snöskottning	18 326	24 152
Summa	**289 942**	**184 291**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostäder	0	1 963
Soprum/miljöanläggning	6 357	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	2 491
Värme	3 551	1 575
Ventilation	41 363	0
El	14 906	0
Hissar	39 928	14 311
Tak	6 296	0
Fasader	10 250	0
Summa	**122 652**	**20 341**

HyujYPK_bx-SJzuiFPFOZI

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Ventilation	23 272	115 195
VA	0	45 000
Summa	**23 272**	**160 195**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	70 796	57 276
Uppvärmning	266 042	231 187
Vatten	217 006	158 784
Sophämtning	33 992	34 940
Summa	**587 836**	**482 187**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	36 263	43 395
Bredband/Kabeltv	87 936	87 936
Arvode teknisk förvaltning	1 875	1 875
Summa	**126 074**	**133 206**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	5 376	1 614
Övriga förvaltningskostnader	21 815	19 263
Revisionsarvoden	18 750	19 250
Ekonomisk förvaltning	61 188	58 368
Summa	**107 129**	**98 494**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	29 400	40 475
Sociala avgifter	5 702	8 039
Summa	**35 102**	**48 514**

HyujYPK_bx-SJzuiFPFOZI

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	868 359	899 543
Övriga räntekostnader	106	18
Summa	**868 465**	**899 561**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	104 293 361	104 293 361
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**104 293 361**	**104 293 361**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 641 643	-6 493 843
Årets avskrivning	-1 147 800	-1 147 800
Utgående ackumulerad avskrivning	**-8 789 443**	**-7 641 643**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**95 503 918**	**96 651 718**
I utgående restvärde ingår mark med	*24 470 000*	*24 470 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	40 310 000	38 310 000
Taxeringsvärde mark	7 790 000	8 190 000
Summa	**48 100 000**	**46 500 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	72 980	72 980
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**72 980**	**72 980**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-22 869	-15 573
Årets avskrivning	-7 296	-7 296
Utgående ackumulerad avskrivning	**-30 165**	**-22 869**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**42 815**	**50 111**

HyujYPK_bx-SJzuiFPFOZI

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	342	346
Nabo Klientmedelskonto	360 032	401 981
Borgo	570 031	807 246
Summa	**930 405**	**1 209 572**

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 626	22 733
Fastighetsskötsel	3 329	3 173
Försäkringspremier	10 787	14 695
Förvaltning	18 002	18 562
Summa	**52 744**	**59 163**

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Danske Bank	2025-06-30	2,45 %		9 000 000
Danske Bank	2027-07-01	3,49 %	8 108 750	8 193 750
Danske Bank	2026-06-30	4,20 %	8 287 500	8 372 500
Danske Bank	2028-06-30	2,73 %	9 000 000	
Summa			**25 396 250**	**25 566 250**
Varav kortfristig del			8 372 500	9 170 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 546 250 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 892	2 917
El	5 973	6 505
Uppvärmning	28 770	26 550
Vatten	23 894	12 884
Löner	29 400	28 650
Sociala avgifter	9 237	9 002
Utgiftsräntor	2 435	2 409
Förutbetalda avgifter/hyror	197 542	193 606
Beräknat revisionsarvode	19 000	18 000
Summa	**319 143**	**300 523**

HyujYPK_bx-SJzuiFPFOZI

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	27 450 000	27 450 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-20.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Strängnäs

Börje Brünteson
Styrelseledamot

Elisabeth Olsson
Styrelseledamot

Tomas Westerlund
Ordförande

Alexandra Kolesnikova
Suppleant

Ann Cecilia Camilla Harding Rönkkö
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

BoRevision AB
Susanne Andersson
Revisor

HyujYPK_bx-SJzuiFPFOZI



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
26.02.2026 08:43

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 23.02.2026 06:46

DOCUMENT ID:
SJzuiFPFOZl

ENVELOPE ID:
HyujYPK_bx-SJzuiFPFOZl

DOCUMENT NAME:
Brf Magnolialunden 1, 769632-9312 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
19 pages

SHA-512:
8fc015be8556f9390ef8f1f6d56760fe38aa4f6956246171ad09c82987843096b9834a0b5a543cea240673755029cf734cb312fcae25bbf6fa8c8a48093b0828

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

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TOMAS WESTERLUND	Signed	23.02.2026 08:53	eID	Swedish BankID
athjwesterlund@gmail.com	Authenticated	23.02.2026 08:52	Low	IP: 78.73.70.30
2. BÖRJE BRÜNTESON	Signed	23.02.2026 15:52	eID	Swedish BankID
bryntesab@icloud.com	Authenticated	23.02.2026 15:51	Low	IP: 95.193.44.79
3. Alexandra Kolesnikova	Signed	23.02.2026 16:31	eID	Swedish BankID
alekolesnikova@gmail.com	Authenticated	23.02.2026 07:18	Low	IP: 78.79.161.244
4. Ann Cecilia Camilla Harding Rönkkö	Signed	24.02.2026 16:35	eID	Swedish BankID
cecilia.harding@live.se	Authenticated	24.02.2026 16:35	Low	IP: 78.73.70.5
5. Elisabeth Olsson	Signed	25.02.2026 18:51	eID	Swedish BankID
elisabeth.olsson123@gmail.com	Authenticated	25.02.2026 18:51	Low	IP: 213.66.51.230
6. SUSANNE MONIKA ANDERSSON	Signed	26.02.2026 08:43	eID	Swedish BankID
susanne.andersson@borevision.se	Authenticated	26.02.2026 08:35	Low	IP: 158.174.125.18

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

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

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

BoRevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Magnolialunden 1, org.nr. 769632-9312

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Magnolialunden 1 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

HJPjFDYO-g-Hkx_oKwK_Zg

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Magnolialunden 1 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

BoRevision
HJPjFDYO-g-Hkx_oKwK_Zg

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
26.02.2026 08:42

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 23.02.2026 06:46

DOCUMENT ID:
Hkx_oKwK_Zg

ENVELOPE ID:
HJPjFDYO-g-Hkx_oKwK_Zg

DOCUMENT NAME:
RB Magnolialunden 2025.pdf
2 pages

SHA-512:
95af70e31865558ac21701e358eb1d8005d75fce57337c8bd1f62687f1799ad7f16b337d89d1f7d4a0decbed1e8b317cce3b015ef56bbcb2d13262dba77faaaf

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SUSANNE MONIKA ANDERSSON	Signed	26.02.2026 08:42	eID	Swedish BankID
susanne.andersson@borevision.se	Authenticated	26.02.2026 08:41	Low	IP: 158.174.125.18

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

Attachments

No attachments related to this document

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

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

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

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed