



MBF

MÄLARDALENS
BOSTADSRÄTTSFÖRVALTNING

*Årsredovisning
med bilagor
för*

BRF MAGNOLIAN

2024

ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen MAGNOLIAN

Tid: Onsdagen den 14 maj 2025, kl. 18:00

Lokal: Tibble Gymnasium, Hörsalen

Dagordning:

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordningen.
3. Val av stämмоordförande.
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
5. Val av två justerare tillika rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisorns berättelse.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen.
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och revisorssuppleant.
16. Val av valberedning.
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende.
18. Stämmans avslutande.

Med välkomsthälsning
STYRELSEN

Brf Magnolian
Org nr 769622-8142

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Till medlem får endast antas fysisk person som fyllt 50 år (tidigare 55 år). Om äkta makar förvärvar bostadsrätt är det tillräckligt om en av makarna uppnått sagda ålder. Med äkta makar jämställs de som sammanbor under äktenskapsliknande förhållanden. Styrelsen ska så snart som möjligt från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-05-02 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Kristina Tärnström	Ordförande	2025
Christer Karlsson	Ledamot	2025
Håkan Frölid	Ledamot	2025
Arne Lindqvist	Ledamot	2026
Jan Brodin	Ledamot	2026
Lars Westerberg	Suppleant	2025
Veronica Barahona Reyez	Suppleant	2026

Styrelsen har under året hållit elva protokollförda sammanträden, inräknat två konstituerande efter respektive stämma under året.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2022-07-04.
Föreningens styrelse har sitt säte i Täby kommun, Stockholms län.

Till revisor och revisorssuppleant för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young AB.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Pertti Korhonen och Eva Sör (sammankallande).

Föreningsstämman reserverade 1,5 PBB (85 950 kr) exkl. arbetsgivaravgifter i arvode till styrelsen att fritt fördela inom sig samt 999 kr per person till valberedningen.

Föreningen har den 19 september 2012 förvärvat fastigheten Katten 1 i Täby kommun. Lagfart erhöles den 19 februari 2013. På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i sex våningar med totalt 51 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 4 111 m².

I fastigheten finns gemensamhetslokal, övernattningsrum, WC/dusch, tvättstuga, cykelrum och städrum. I fastigheten finns också fastighets- och rullstolsförråd, lägenhetsförråd i källar- och entréplan samt utrymme för källsortering av sopor.

Föreningen disponerar 36 parkeringsplatser i garage.

Föreningens fastighet har nybyggnadsår och värdeår 2013. Bostadslägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2029 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt betalas för lokaler (garage) från året efter värdeåret.

Under räkenskapsåret har tre bostadsrätter överlåtits.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2123, underhållsbehov enligt planen uppgår till 94 366 tkr för åren 2023-2123. Avsättning till fond för yttre underhåll är lägre än faktiskt underhållsbehov enligt underhållsplan, då del av underhållsåtgärderna i föreningens långsiktiga plan ej kommer att belasta fonden utan istället tas upp för avskrivning efter en framtida övergång till K3-regelverket. Avsättning till fond för yttre underhåll överstiger minimiavsättning enligt stadgar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam via Bostadsrätterna och Söderberg & Partner. Försäkringen omfattar även bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter samt även ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning tillsammans med fastigheten Katten 2 i Täby kommun (Brf Esplanaden i Täby). Gemensamhetsanläggning omfattar garage, gård, portik, belysning, ledningar för dagvattenhantering med därtill hörande anordningar samt för fastigheten erforderliga anläggningar. Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom delägarförvaltning. Föreningens andel är 40 procent enligt beslut av lantmäteristyrelsen.

Föreningen har avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har avtal med WIAB gällande teknisk förvaltning och med Ren Standard gällande lokalvård.

Avseende snöskottning har föreningen avtal med DB Tak AB gällande snöskottning, där entreprenören övertagit det juridiska ansvaret om skada inträffar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 10 % från 2024-01-01. Styrelsen har också beslutat att höja avgiften för 2025 med 2,5 %. Detta beror bland annat på de kostnadsökningar som våra leverantörer aviserat.

2024-09-30 omsatte vi ett lån på 9 575 000 kr där räntan tidigare var 0,65 % och nu ligger på 2,80 % ett år framåt. Vi hamnade lite lägre än det som budgeterats för, vilket är positivt. Se not 11.

Under 2025 kommer tre lån att omsättas, vilket har tagits höjd för i avgiften för 2025.

För 2025 finns ett beslut av att byta frånluftsfläkt till en offererad kostnad på strax under 160 tkr.

Under försommaren bytte vi ut vårt styrsystem som kontrollerar utrustningen för värme och varmvatten till lägenheterna. Under året har även belysning bytts vid entréer samt nödtelefonen i hiss uppgraderats för att uppnå tekniska krav. Kostnaderna har hanterats som periodiskt underhåll, se not 5.

Under året startade vi en beredskapscirkel i syfte att stärka medlemmarnas krisberedskap. Beredskapscirkeln fortsätter med sammankomster även under 2025.

Sociala aktiviteter har fortsatt under året med bland annat vinprovningar, gemensamma utflykter med lunch samt nobelglögg.

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	kr	3 526 886	3 308 680	2 847 340	2 956 371
Resultat efter finansiella poster	kr	-146 391	-67 633	-490 150	-180 834
Soliditet	%	81	81	81	81
Likviditet	%	259	191	118	145
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	679	617	588	588
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	753	695		
Skuldsättning per kvm	kr	7 081	7 159	7 236	7 414
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	8 528	8 621	8 714	8 929
Energikostnad per kvm	kr	133	126	138	128
Räntekänslighet (grundavgift)	%	12,6	14,0	14,8	15,2
Räntekänslighet (total avgift)	%	11,3	12,4		
Genomsnittlig skuldränta	%	1,61	1,46	1,03	0,93
Sparande per kvm	kr	267	223	166	208
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	87,73	84,39		

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Sparande; Nyckeltalet är 2023 justerat med intäkter för statligt elstöd.

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa en hållbar ekonomi med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden. Föreningen har en finansieringsplan som tar hänsyn till fastighetens bedömda underhållsbehov, inflationstakt och räntenivå. Per 2024-01-01 höjdes årsavgiften 10 % samt inför 2025 har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 2,5 % (se Väsentliga händelser). Därtill har förening en finansieringsplan för att bedöma framtida avgiftsnivå. Styrelsens bedömning är därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	95 537 000	61 998 000	1 788 551	-3 850 222	-67 633
Reservering till yttre fond			411 100	-411 100	
Ianspråktagande av yttre fond			-37 110	37 110	
Balansering av föregående års resultat				-67 633	67 633
Årets resultat					-146 391
Belopp vid årets utgång	95 537 000	61 998 000	2 162 541	-4 291 845	-146 391

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-4 291 845
Årets resultat	-146 391
	-4 438 236

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	411 100
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-257 738
I ny räkning balanseras	-4 591 598
	-4 438 236

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-146 391
Dispositioner	-153 362
Årets resultat efter dispositioner	-299 753

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	2 315 903
---	-----------

Resultaträkning

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	3 526 886	3 308 680
Övriga rörelseintäkter		0	76 993
Summa rörelseintäkter		3 526 886	3 385 673
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 417 918	-1 343 728
Periodiskt underhåll	5	-257 738	-37 110
Övriga externa kostnader	6	-172 586	-268 875
Arvoden och personalkostnader	7	-98 250	-92 457
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 211 282	-1 210 255
Summa rörelsekostnader		-3 157 774	-2 952 425
Rörelseresultat		369 112	433 248
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	52 063	19 432
Räntekostnader		-567 566	-520 313
Summa finansiella poster		-515 503	-500 881
Resultat efter finansiella poster		-146 391	-67 633
Årets resultat		-146 391	-67 633
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-146 391	-67 633
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		257 738	37 110
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-411 100	-411 100
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-299 753	-441 623

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	188 297 852	189 509 134
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>188 297 852</u>	<u>189 509 134</u>
Summa anläggningstillgångar		188 297 852	189 509 134
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	60
Övriga fordringar	10	94 275	111 740
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		80 170	79 656
Klientmedel i SHB		1 158 951	1 019 195
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 333 396</u>	<u>1 210 651</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		1 336 345	800 690
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 336 345</u>	<u>800 690</u>
Summa omsättningstillgångar		2 669 741	2 011 341
Summa tillgångar		190 967 593	191 520 475

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		157 535 000	157 535 000
Fond för yttre underhåll		2 162 541	1 788 551
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>159 697 541</u>	<u>159 323 551</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 291 845	-3 850 222
Årets resultat		-146 391	-67 633
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-4 438 236</u>	<u>-3 917 855</u>
Summa eget kapital		155 259 305	155 405 696
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	9 782 500	25 585 500
Summa långfristiga skulder		<u>9 782 500</u>	<u>25 585 500</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	25 278 000	9 857 000
Leverantörsskulder		97 370	140 019
Skatteskulder		2 880	0
Övriga skulder	13	9	7 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		547 529	525 160
Summa kortfristiga skulder		<u>25 925 788</u>	<u>10 529 279</u>
Summa eget kapital och skulder		190 967 593	191 520 475

Kassaflödesanalys

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	369 112	433 247
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</u>		
Avskrivningar	1 211 282	1 210 255
Erhållen ränta	52 063	19 432
Finansiella kostnader, inkl låneränta	-567 566	-520 313
	<u>1 064 891</u>	<u>1 142 621</u>
Ökning/minskning kundfordringar	60	25 061
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	16 950	18 223
Ökning/minskning leverantörsskulder	-42 649	31 490
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	18 158	-19 698
	<u>1 057 410</u>	<u>1 197 697</u>
Investeringsverksamheten		
Erhållet investeringsbidrag Naturvårdverket	0	13 358
	<u>0</u>	<u>13 358</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-382 000	-382 000
	<u>-382 000</u>	<u>-382 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	<u>675 410</u>	<u>829 055</u>
Likvida medel vid årets början	1 819 886	990 830
	<u>2 495 296</u>	<u>1 819 885</u>
Likvida medel vid årets slut		

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	120 år	(t.o.m. år 2133)
Elinstallation	10 år	(t.o.m. år 2024)
Gemensamhetsel	10 år	(t.o.m. år 2028)
Laddplatser elbil, 2015	10 år	(t.o.m. år 2024)
Laddplatser elbil, 2020	15 år	(t.o.m. år 2034)
Laddplatser elbil, 2022	13 år	(t.o.m. år 2034)
Solceller, 2018	25 år	(t.o.m. år 2042)
Solceller, 2021	22 år	(t.o.m. år 2042)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomsättning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Genomsnittlig skuldränta

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under 2025 kommer tre lån att omsättas, vilket har tagits höjd för i avgiften för 2025.

För 2025 finns ett beslut av att byta frånluftsfläkt till en offererad kostnad på strax under 160 tkr.

Under 2024 startade vi en beredskapscirkel i syfte att stärka medlemmarnas och föreningens krisberedskap. Beredskapscirkeln fortsätter med sammankomster även under 2025.

Föreningen kommer under 2025 att erhålla ett nytt taxeringsbesked för föreningens fastighet, gällande för åren 2025-2027.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	2 791 848	2 538 036
Hyror parkering	513 100	512 700
Vattenavgifter IMD	35 264	39 093
Elavgifter IMD inkl laddel	136 966	157 666
Övriga hyresintäkter (övernattningslägenhet)	12 300	13 200
Kabel-TV avgifter	134 640	134 640
Övrig momspliktig intäkt (solceller)	1 842	4 563
Övriga intäkter	13 126	4 482
Brutto	3 639 086	3 404 380
Hyresförluster vakanser parkering	-112 200	-95 700
Summa nettoomsättning	3 526 886	3 308 680

I årsavgiften ingår värme, el, vatten, kabel-tv, bredband, telefoni.

Årsavgiften för varmvatten och el debiteras medlemmarna utefter IMD (individuell mätning och debitering).

Årsavgiften för kabel-tv, bredband, telefoni, annat debiteras per lägenhet.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighetsskötsel	154 536	152 331
Reparationer, löpande underhåll	223 387	174 212
Elavgifter	276 461	260 417
Uppvärmning	273 807	269 294
Vatten och avlopp	107 266	93 098
Renhållning	66 420	68 196
Försäkringar	100 124	90 350
Avgift till gemensamhetsanläggning	25 014	69 244
Kabel-TV / Internet	141 483	137 882
Övriga fastighetskostnader	14 969	556
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	34 450	28 149
Summa driftskostnader	1 417 917	1 343 729

Not 5 Periodiskt underhåll

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Byte elinstallationer (belysning entréer)	14 988	0
Uppgradering nödtelefon i hiss	41 250	0
Byte styrsystem undercentral värme och vatten	201 500	0
Ventilation garage, byte av fläkt	0	37 110
Summa periodiskt underhåll	257 738	37 110

Not 6 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Övriga hyreskostnader	4 784	16 982
Förbrukningsinventarier	0	3 094
Kontorsmaterial	2 509	2 407
Kommunikation	3 480	17 913
Porto	540	450
Revision	27 300	26 250
Föreningsmöten	2 208	5 519
Ekonomisk och administrativ förvaltning	81 420	78 185
Övriga förvaltningskostnader	17 294	39 145
Konsultarvoden	0	50 325
Övriga externa tjänster	26 961	22 516
Medlems- och föreningsavgifter	6 090	6 090
Summa övriga externa kostnader	172 586	268 876

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Arvode styrelse	85 950	78 750
Arvode övrigt	1 998	1 998
Sociala kostnader	10 302	11 709
Summa arvoden, personalkostnader	<u>98 250</u>	<u>92 457</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	16 230	18 608
Övriga ränteintäkter	35 833	824
Summa finansiella intäkter	<u>52 063</u>	<u>19 432</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	139 757 832	139 771 189
Investeringsbidrag Naturvårdsverket	0	-13 358
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	139 757 832	139 757 831
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 880 562	-10 670 307
Årets avskrivningar	-1 211 282	-1 210 255
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 091 844	-11 880 562
Utgående planenligt värde	<u>126 665 988</u>	<u>127 877 270</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	61 631 864	61 631 864
Utgående planenligt värde	61 631 864	61 631 864
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>188 297 852</u>	<u>189 509 134</u>

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	105 445 000	105 445 000
Taxeringsvärde mark	43 000 000	43 000 000
	<u>148 445 000</u>	<u>148 445 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	145 000 000	145 000 000
Lokaler	3 445 000	3 445 000
	<u>148 445 000</u>	<u>148 445 000</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	218	114
Skattefordringar	0	3 421
Fordringar varmvattenavgifter medlemmar	14 709	16 445
Fordringar elavgifter medlemmar	49 909	41 740
Fordring avräkning GA, Brf Esplananden	29 439	50 020
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>94 275</u>	<u>111 740</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	2,80	2025-09-29	9 475 000
Stadshypotek	3,88	2025-09-29	8 033 000
Stadshypotek	0,70	2025-09-29	7 660 000
Stadshypotek	0,86	2026-09-29	9 892 500
Summa skulder till kreditinstitut			35 060 500
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-382 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-24 896 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			9 782 500
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			33 150 500

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	43 000 000	43 000 000
Summa ställda säkerheter	43 000 000	43 000 000

Not 13 Övriga skulder

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Moms	9	1 137
Övriga kortfristiga skulder	0	3 339
Skulder till MBF	0	2 624
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>9</u>	<u>7 100</u>

Datum framgår av den elektroniska underskriften.

Kristina Tärnström
Ordförande

Christer Karlsson

Håkan Frölid

Arne Lindqvist

Jan Brodin

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor

Deltagare

KRISTINA TÄRNSTRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-15 08:53:05 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: KRISTINA TÄRNSTRÖM

Kristina Tärnström

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 213.64.40.41

CHRISTER KARLSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-14 18:21:45 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: CHRISTER KARLSSON

Christer Karlsson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 78.69.8.220

ARNE LINDQVIST Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-15 13:41:30 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ARNE LINDQVIST

Arne Lindqvist

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 78.69.19.10

JAN BRODIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-11 12:19:00 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JAN RAGNAR BRODIN

Jan Brodin

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 104.28.31.64

HÅKAN FRÖLID Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-15 20:05:56 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HÅKAN FRÖLID

Håkan Frölid

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 78.69.8.111

JOHAN MALMQVIST Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-17 08:53:42 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Johan Håkan Malmqvist

Johan Malmqvist

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.98



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Magnolian, org.nr: 769622-8142

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Magnolian för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

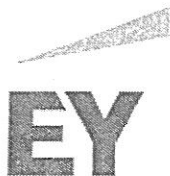
Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Magnolian för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor

Deltagare

JOHAN MALMQVIST Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-17 08:53:32 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Johan Håkan Malmqvist

Johan Malmqvist

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.98