

*Årsredovisning
med bilagor
för*

BRF MAGNOLIAN

2025

Brf Magnolian
Org nr 769622-8142

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

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 jämföras 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 2025-05-14 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Kristina Tärnström	Ordförande	2027
Christer Karlsson	Ledamot	2027
Håkan Frölid	Ledamot	2027
Arne Lindqvist	Ledamot	2026
Jan Brodin	Ledamot	2026
Lars Westerberg	Suppleant	2027
Veronica Barahona Reyez	Suppleant	2026

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

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 Crowe i Västerås 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 (88 200 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 fyra bostadsrätter överlåtits.

Föreningen har en aktuell underhållsplan. Identifierat underhåll finns fram t.o.m. år 2123. Syftet med underhållsplanering är att styrelsen ska kunna sätta långsiktigt hållbara avgiftsnivåer. Det totala underhållsbehovet i föreningen uppskattas till 94 297 tkr under kommande 98 år.

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 2,5 % från 2025-01-01. Styrelsen har beslutat att lämna avgiften oförändrad för 2026, men en höjning av hyrestillägget för laddplatser med 25 kr/månad till 175 kr/månad.

Det fasta tillägget för el per lägenhet har tagits bort från och med 2026-01-01.

Styrelsen beslöt vidare att låta december månad vara avgiftsfri då vi har en god kassabehållning.

Vi har omsatt tre lån på totalt 24 496 tkr där räntan blev 2,53 % på ett år. Vi har också gjort en extra amortering på 400 tkr då vår ekonomi har varit god. 2026 kommer alla våra fyra lån att omsättas.

Frånluftsfläkten har bytts till en kostnad på ca 160 tkr. Kostnaden har hanterats som periodiskt underhåll.

Beredskapscirkeln, i syfte att stärka medlemmarnas krisberedskap, har fortsatt med bl. a matlagning på stormkök utomhus. Vi har påbörjat arbetet med att ta fram en plan för energiberedskap.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts med godkänt resultat. Styrelsen beslutade att alla frånluftskanaler skulle rengöras innan den slutgiltiga mätningen gjordes.

Ett systematiskt brandskyddsarbete (SBA) ska bedrivas i alla fastigheter. Därför har en nulägesanalys av fastighetens brandskydd gjorts, vilket resulterade i en SBA-dokumentation med åtgärdsförslag på förbättringar och ett egenkontrollprogram.

En genomgång av föreningens elsäkerhet i elanläggningen har genomförts.

En extra stämma har utlysts under januari 2026 för att besluta om föreningen ska bygga en Pergola på innergården tillsammans med Brf Esplanaden.

Sociala aktiviteter har fortsatt under året med bl. a vinprovningar, utflykter med lunch, nobelglögg och boule.

Flerårsöversikt

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	3 425 159	3 526 886	3 308 680	2 847 340
Resultat efter finansiella poster	kr	-518 008	-146 391	-67 633	-490 150
Soliditet	%	82	81	81	81
Likviditet	%	248	259	191	118
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	696	679	617	588
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	775	753	695	
Skuldsättning per kvm	kr	6 924	7 081	7 159	7 236
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	8 338	8 528	8 621	8 714
Energikostnad per kvm	kr	139	133	126	138
Räntekänslighet (grundavgift)	%	12,0	12,6	14,0	14,8
Räntekänslighet (total avgift)	%	10,8	11,3	12,4	
Genomsnittlig skuldränta	%	2,10	1,61	1,46	1,02
Sparande per kvm	kr	205	267	223	166
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	92,98	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 per 2025-01-01 med 2,5 % (se Väsentliga händelser). Årets förlust innefattar även en avgiftsfri månad för december 2025. Styrelsens bedömning är därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	95 537 000	61 998 000	2 162 541	-4 291 845	-146 391
Reservering till yttre fond			411 100	-411 100	
Ianspråktagande av yttre fond			-257 738	257 738	
Balansering av föregående års resultat				-146 391	146 391
Årets resultat					-518 008
Belopp vid årets utgång	95 537 000	61 998 000	2 315 903	-4 591 598	-518 008

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-4 591 598
Årets resultat	-518 008
	-5 109 606

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	911 391
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-324 413
I ny räkning balanseras	-5 696 584
	-5 109 606

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-518 008
Dispositioner	-586 978

Årets resultat efter dispositioner	-1 104 986
------------------------------------	------------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	2 902 881
---	-----------

Resultaträkning

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	3 425 159	3 526 886
Summa rörelseintäkter		3 425 159	3 526 886
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 457 574	-1 417 918
Periodiskt underhåll	5	-324 413	-257 738
Övriga externa kostnader	6	-173 269	-172 586
Arvoden och personalkostnader	7	-100 841	-98 250
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 208 457	-1 211 282
Summa rörelsekostnader		-3 264 554	-3 157 774
Rörelseresultat		160 605	369 112
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	48 074	52 063
Räntekostnader		-726 687	-567 566
Summa finansiella poster		-678 613	-515 503
Resultat efter finansiella poster		-518 008	-146 391
Årets resultat		-518 008	-146 391
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-518 008	-146 391
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		324 413	257 738
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-911 391	-411 100
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-1 104 986	-299 753

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	187 089 395	188 297 852
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>187 089 395</u>	<u>188 297 852</u>
Summa anläggningstillgångar		187 089 395	188 297 852
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		22 769	0
Övriga fordringar	10	45 886	94 275
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		79 934	80 170
Klientmedel i SHB		1 078 847	1 158 951
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 227 436</u>	<u>1 333 396</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		1 369 119	1 336 345
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 369 119</u>	<u>1 336 345</u>
Summa omsättningstillgångar		2 596 555	2 669 741
Summa tillgångar		189 685 950	190 967 593

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter
Fond för yttre underhåll

157 535 000
2 315 903

157 535 000
2 162 541

Summa bundet eget kapital

159 850 903

159 697 541

Fritt eget kapital

Balanserat resultat
Årets resultat

-4 591 597
-518 008

-4 291 845
-146 391

Summa fritt eget kapital

-5 109 605

-4 438 236

Summa eget kapital

154 741 298

155 259 305

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

0

9 782 500

Summa långfristiga skulder

0

9 782 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

34 278 500

25 278 000

Leverantörsskulder

104 849

97 370

Skatteskulder

2 830

2 880

Övriga skulder

13

7 342

9

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

551 131

547 529

Summa kortfristiga skulder

34 944 652

25 925 788

Summa eget kapital och skulder

189 685 950

190 967 593

Kassaflödesanalys

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	160 605	369 112
<u>Justerings för poster som inte ingår i kassaflödet</u>		
Avskrivningar	1 208 457	1 211 282
Erhållen ränta	48 074	52 063
Finansiella kostnader, inkl låneränta	-726 687	-567 566
	<u>690 449</u>	<u>1 064 891</u>
Ökning/minskning kundfordringar	-22 769	60
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	48 626	16 950
Ökning/minskning leverantörsskulder	7 479	-42 649
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	10 886	18 158
	<u>734 671</u>	<u>1 057 410</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-782 000	-382 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-782 000</u>	<u>-382 000</u>
Årets kassaflöde	<u>-47 329</u>	<u>675 410</u>
Likvida medel vid årets början	2 495 296	1 819 886
Öresavrundning	-1	0
Likvida medel vid årets slut	<u>2 447 966</u>	<u>2 495 296</u>

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 balansomslutning.

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 för föreningens lån 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

Föreningen har per 2026-01-21 hållit en extra föreningsstämma för att besluta om föreningen ska bygga en Pergola på innergården tillsammans med Brf Esplanaden. Stämman biföll motionen.

Under 2026 kommer föreningens samtliga lån att omsättas.

Från och med räkenskapsåret 2026 är bostadsrättsföreningar skyldiga att tillämpa K3-regelverket. Övergången innebär att föreningen ska införa komponentindelad redovisning av byggnaden, vilket medför att avskrivningar beräknas per komponent i stället för som en samlad post. Detta kommer att påverka föreningens avskrivningskostnader och därmed även resultatet i årsredovisningen.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 861 616	2 791 848
Hyror parkering	513 397	513 100
Vattenavgifter varmvatten, IMD	36 159	35 264
Elavgifter fast avgift	36 720	36 720
Elavgifter lägenheter, IMD	115 447	95 584
Elavgifter laddel. IMD	7 340	4 662
Övriga hyresintäkter (övernattningslägenhet)	14 200	12 300
Kabel-TV avgifter	134 640	134 640
Övrig momspliktig intäkt (solceller)	1 930	1 842
Övriga intäkter	6 678	13 126
Brutto	3 728 127	3 639 086
Avgiftsfri månad bostadsrättslägenheter	-238 468	0
Hyresförluster vakanser parkering	-64 500	-112 200
Summa nettoomsättning	<u>3 425 159</u>	<u>3 526 886</u>

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 samt fast avgift el debiteras per lägenhet.

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

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Fastighetsskötsel	115 051	154 536
Reparationer, löpande underhåll	237 233	223 387
Elavgifter	263 201	276 461
Uppvärmning	284 882	273 807
Vatten och avlopp	137 703	107 266
Renhållning	74 203	66 420
Försäkringar	95 040	100 124
Avgift till gemensamhetsanläggning	46 428	25 014
Kabel-TV / Internet	139 612	141 483
Övriga fastighetskostnader	29 832	14 969
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	34 390	34 450
Summa driftskostnader	<u>1 457 575</u>	<u>1 417 917</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
OVK besiktning och åtgärder	124 284	0
Ventilation, byte frånluftsfläktar lägenheter	159 888	0
Elanläggning, upprättande av kontrollrutiner	14 625	0
Garageport, GA	25 616	0
Byte elinstalltioner (belysning entréer)	0	14 988
Uppgradering nödtelefon i hiss	0	41 250
Byte styrsystem undercentral värme och vatten	0	201 500
Summa periodiskt underhåll	<u>324 413</u>	<u>257 738</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Övriga hyreskostnader	4 784	4 784
Kontorsmaterial	2 716	2 509
Kommunikation	11 392	3 480
Porto	440	540
Revision	24 375	27 300
Föreningsmöten	2 928	2 208
Ekonomisk och administrativ förvaltning	84 185	81 420
Övriga förvaltningskostnader	18 593	17 294
Övriga externa tjänster	17 767	26 961
Medlems- och föreningsavgifter	6 090	6 090
Summa övriga externa kostnader	<u>173 270</u>	<u>172 586</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Arvode styrelse	88 200	85 950
Arvode valberedning	1 998	1 998
Sociala kostnader	10 643	10 302
Summa arvoden, personalkostnader	<u>100 841</u>	<u>98 250</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	10 787	16 230
Övriga ränteintäkter	37 287	35 833
Summa finansiella intäkter	<u>48 074</u>	<u>52 063</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	139 757 832	139 757 832
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	139 757 832	139 757 832
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 091 844	-11 880 562
Årets avskrivningar	-1 208 457	-1 211 282
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 300 301	-13 091 844
Utgående planenligt värde	<u>125 457 531</u>	<u>126 665 988</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>187 089 395</u>	<u>188 297 852</u>

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	108 439 000	105 445 000
Taxeringsvärde mark	30 000 000	43 000 000
	138 439 000	148 445 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	135 000 000	145 000 000
Lokaler	3 439 000	3 445 000
	138 439 000	148 445 000

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	3 117	218
Fordringar varmvattenavgifter medlemmar	14 945	14 709
Fordringar elavgifter medlemmar	27 824	49 909
Fordring avräkning GA, Brf Esplananden	0	29 439
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>45 886</u>	<u>94 275</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	0,86	2026-09-29	9 782 500
Stadshypotek	3,21	2026-09-29	8 975 000
Stadshypotek	2,51	2026-09-29	7 941 000
Stadshypotek	2,51	2026-09-29	7 580 000
Summa skulder till kreditinstitut			34 278 500
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			-33 896 500
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			0
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			32 368 500

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</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>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Moms	6 754	9
Skulder till MBF	588	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>7 342</u>	<u>9</u>

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-08.

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.

Crowe i Västerås AB

Jonas Pettersson
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

KRISTINA TÄRNSTRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-11 10:49:56 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: KRISTINA TÄRNSTRÖM

Kristina Tärnström

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 81.236.234.202

CHRISTER KARLSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-13 10:39:04 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: CHRISTER KARLSSON

Christer Karlsson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 90.129.207.89

ARNE LINDQVIST Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-09 19:47:12 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ARNE LINDQVIST

Arne Lindqvist

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 81.224.36.162

JAN BRODIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-10 12:25:26 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JAN BRODIN

Jan Brodin

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 104.28.31.63

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-13 10:55:21 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HÅKAN FRÖLID

Håkan Frölid

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 217.213.115.13

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-14 13:07:03 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Erik Jonas Pettersson

Jonas Pettersson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 193.41.215.89



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Magnolian
Org.nr 769622-8142

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Magnolian 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 2025-12-31 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 för föreningen.

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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2024, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-04-17 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 de 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. De 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

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.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisionssed 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.

Västerås den

Crowe Västerås

Jonas Pettersson
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

JONAS PETTERSSON Sverige

<i>Signerat med Svenskt BankID</i>		<i>2026-04-14 13:09:54 UTC</i>	
Undertecknare		Datum	
Namn returnerat från Svenskt BankID: Erik Jonas Pettersson			
Jonas Pettersson			
		Leveranskanal: E-post IP-adress: 193.41.215.89	