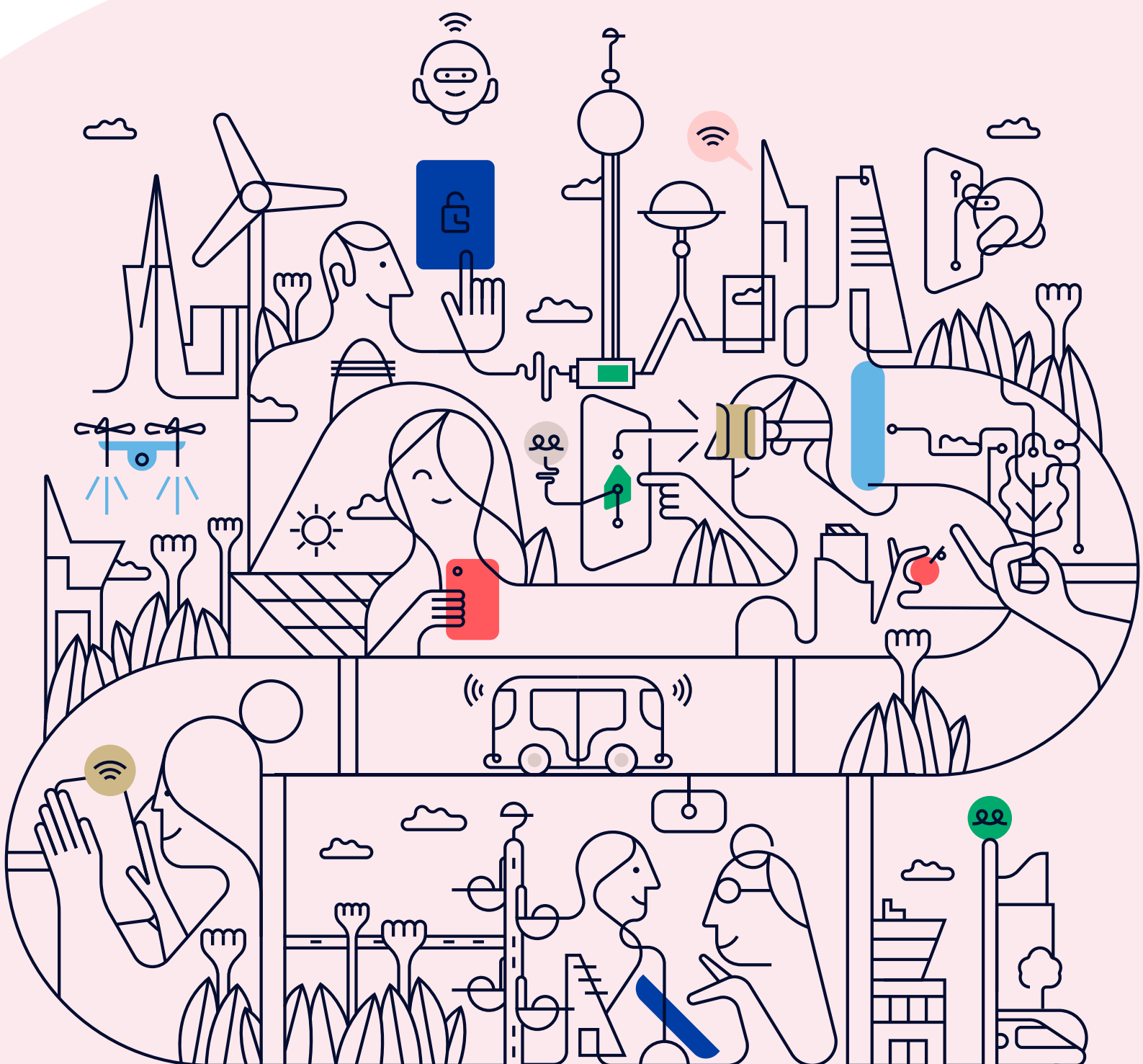




Välkommen till årsredovisningen för Brf Magdalena

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
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1972-11-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1973-03-30 och nuvarande stadgar registrerades 2024-01-30 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
MAGDALENA 5	1973	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1972.

Värdeåret är 1973.

Föreningen har 21 bostadsrätter om totalt 1 288 kvm och 2 lokaler om 201 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 489 kvm.

Styrelsens sammansättning

Torsten Lundqvist	Ordförande
Gustaf Sjöberg	Sekreterare
Eva-Britt Wernborn	Kassör
Hassan Salem	Styrelseledamot
Emma Lendin	Suppleant
Markku Happala	Suppleant

Valberedning

Kerstin Häggner
Magnus Persson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Olle Kannö Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2031. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Utförda historiska underhåll

- 2018 ● Omkittning o målning av fönster - enl. underhållsplan
- 2019 ● Byte stamregl.ventiler - enl. underhållsplan
- 2020 ● Ventilation kontor+lägenheter - enl. underhållsplan
Ny tvättmaskin i tvättstuga - enl. underhållsplan
- 2021 ● Ny torktumlare - enl. underhållsplan
- 2022 ● Fasad, partiellt underhåll - enl. underhållsplan
Yttertak, partiellt underhåll - enl. underhållsplan
Rör mot kommunens avloppssystem utbytta
- 2023 ● Byte av frånluftsfläkt FF02 i vindsutrymmet
OVK i kontorlokalerna
- 2024 ● Stambyte
- 2025 ● Nytt torkskåp och mangel till tvättstugan. Slipning av stengolvet i entrén samt trappan till våning 1.
Renovering hiss.

Planerade underhåll

- 2026 ● Åtgärder enl. utförd brandsyn

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Kontroll och service värmecentral	Energisparkonsult
Lägenhetsförteckning	SBC
Service av hiss	S:t Eriks hiss
Städning	Smart trappstädning
TV och bredband	Tele2

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna höjdes med 20% från 1 januari

Lån har amorterats med 500 000 kr

Förändringar i avtal

Avtal har tecknats med Gröna Tunnan AB gällande tvätt av sopkärl

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 31 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 30 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 835 145	1 651 737	1 552 286	1 450 944
Resultat efter fin. poster	372 691	-7 262 377	687 256	48 475
Soliditet (%)	11	4	93	92
Yttre fond	390 000	3 220 265	2 916 011	2 691 702
Taxeringsvärde	61 091 000	60 943 000	60 943 000	60 943 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	879	716	666	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	61,5	55,7	52,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 494	3 882	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 022	3 358	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	495	323	519	168
Elkostnad / kvm totalyta, kr	65	56	54	97
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	157	198	153	127
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	54	58	41	32
Energikostnad / kvm totalyta, kr	277	311	248	255
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,75	0,34	-	-
Räntekänslighet (%)	3,98	5,42	-	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	3 865 000	-	-	3 865 000
Fond, yttre underhåll	3 220 265	-3 220 265	390 000	390 000
Balanserat resultat	448 056	-4 042 123	-390 000	-3 984 068
Årets resultat	-7 262 388	7 262 388	372 683	372 683
Eget kapital	270 932	0	372 683	643 615

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 594 067
Årets resultat	372 683
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-390 000
Totalt	-3 611 385

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	306 021
Balanseras i ny räkning	-3 305 364

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 835 145	1 651 737
Övriga rörelseintäkter	3	4 578	4 473
Summa rörelseintäkter		1 839 723	1 656 210
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 039 952	-8 469 587
Övriga externa kostnader	9	-201 333	-419 293
Personalkostnader	10	-42 604	-40 903
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-58 999	-25 836
Summa rörelsekostnader		-1 342 889	-8 955 619
RÖRELSERESULTAT		496 835	-7 299 409
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 847	54 273
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-130 999	-17 252
Summa finansiella poster		-124 152	37 021
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		372 683	-7 262 388
ÅRETS RESULTAT		372 683	-7 262 388

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	4 485 176	4 538 180
Maskiner och inventarier	13	59 443	0
Pågående projekt	14	0	30 406
Summa materiella anläggningstillgångar		4 544 619	4 568 586
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 544 619	4 568 586
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		426	33 801
Övriga fordringar	15	1 189 129	2 969 905
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	64 489	41 471
Summa kortfristiga fordringar		1 254 043	3 045 177
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 254 043	3 045 177
SUMMA TILLGÅNGAR		5 798 662	7 613 763

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 865 000	3 865 000
Fond för yttre underhåll		390 000	3 220 265
Summa bundet eget kapital		4 255 000	7 085 265
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 984 068	448 056
Årets resultat		372 683	-7 262 388
Summa ansamlad förlust		-3 611 385	-6 814 333
SUMMA EGET KAPITAL		643 615	270 932
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	1 500 000	3 000 000
Övriga långfristiga skulder		185 840	185 840
Summa långfristiga skulder		1 685 840	3 185 840
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	3 000 000	2 000 000
Leverantörsskulder		56 316	1 691 086
Skatteskulder		7 511	11 881
Övriga kortfristiga skulder		64 509	18 486
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	340 871	435 538
Summa kortfristiga skulder		3 469 207	4 156 991
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 798 662	7 613 763

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	496 835	-7 299 409
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	58 999	25 836
	555 834	-7 273 573
Erhållen ränta	6 847	54 273
Erlagd ränta	-131 695	-16 556
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	430 986	-7 235 856
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	203 519	50 242
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 687 088	1 756 240
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 052 582	-5 429 375
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-35 032	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-35 032	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	5 000 000
Amortering av lån	-500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-500 000	5 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 587 614	-429 374
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 762 468	3 191 842
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 174 854	2 762 468

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Magdalena 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.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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	0,98 %
Yttertak	6,68 %
Fasader	6,68 %
Fönster	4,46 %
Stamledningar VA	1,34 %
Stamledningar Värme	2,23 %
Styr & övervakning	4,46 %
Ventilation	4,46 %
El	4,46 %
Hissar	4,46 %
Maskiner	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.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	1 131 876	921 774
Hysesintäkter lokaler, moms	651 507	651 424
Deb. fastighetsskatt, moms	68 912	63 432
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	-25 652	0
Dröjsmålsränta	87	1 913
Pantsättningsavgift	2 337	6 876
Överlåtelseavgift	4 410	5 732
Administrativ avgift	1 666	588
Öres- och kronutjämning	2	-2
Summa	1 835 145	1 651 737

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Återbäring försäkringsbolag	4 578	4 473
Summa	4 578	4 473

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning enligt avtal	28 060	25 821
Besiktningar	7 385	28 095
Hissbesiktning	2 898	5 747
Brandskydd	8 453	0
Gemensamma utrymmen	1 187	270
Sophantering	1 873	0
Serviceavtal	23 789	23 723
Mattvätt/Hyrmattor	4 933	5 146
Förbrukningsmaterial	1 092	1 389
Summa	79 670	90 191

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	10 954	0
Trapphus/port/entr	0	7 099
Dörrar och lås/porttele	19 619	0
VVS	4 250	21 629
Värmeanläggning/undercentral	2 844	0
Ventilation	3 491	2 299
Elinstallationer	2 275	16 321
Hissar	25 070	21 957
Tak	7 298	0
Fasader	0	2 727
Skador/klotter/skadegörelse	2 525	0
Summa	78 326	72 032

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Stambyte	303 076	7 676 884
Värmeanläggning	2 945	40 954
Summa	306 021	7 717 838

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	97 382	83 707
Uppvärmning	234 005	294 133
Vatten	80 724	85 916
Sophämtning/renhållning	17 082	17 179
Summa	429 193	480 935

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	34 981	0
Kabel-TV	6 648	4 909
Fastighetsskatt	105 114	97 660
Korr. fastighetsskatt	0	6 021
Summa	146 743	108 590

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Inkassokostnader	463	463
Revisionsarvoden extern revisor	44 758	41 839
Fritids och trivselkostnader	1 000	772
Föreningskostnader	2 767	1 433
Förvaltningsarvode enl avtal	68 688	64 122
Överlåtelsekostnad	8 010	8 024
Pantsättningskostnad	2 575	11 017
Korttidsinventarier	760	0
Administration	4 781	39 239
Konsultkostnader	62 802	252 385
Bostadsrätterna Sverige	4 730	0
Summa	201 333	419 293

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	35 000	35 000
Arbetsgivaravgifter	7 604	5 903
Summa	42 604	40 903

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	130 499	17 063
Dröjsmålsränta	500	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	189
Summa	130 999	17 252

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	5 558 875	5 558 875
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	5 558 875	5 558 875
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 020 695	-994 859
Årets avskrivning	-53 004	-25 836
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 073 699	-1 020 695
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	4 485 176	4 538 180
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 482 000</i>	<i>2 482 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 103 000	21 955 000
Taxeringsvärde mark	35 988 000	38 988 000
Summa	61 091 000	60 943 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	65 438	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	65 438	0
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-5 995	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 995	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	59 443	0

NOT 14, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	30 406	30 406
Omfört till kostnad	-30 406	0
Summa pågående arbeten	0	30 406

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	9 802	63 785
Momsavräkning	0	139 179
Övriga kortfristiga fordringar	4 473	4 473
Transaktionskonto	359 374	2 745 257
Borgo räntekonto	815 480	17 211
Summa	1 189 129	2 969 905

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	18 284	4 730
Förutbet städ	8 607	0
Förutbet försäkr premier	35 922	35 079
Förutbet kabel-TV	1 676	1 662
Summa	64 489	41 471

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- Ändringsdag	RÄntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2027-10-30	2,65 %	1 500 000	2 000 000
Handelsbanken	2026-12-01	2,63 %	3 000 000	3 000 000
Summa			4 500 000	5 000 000
Varav kortfristig del			3 000 000	2 000 000

Om fem År berÄsknas skulden till kreditinstitut uppgÄ till 4 500 000 kr.

Enligt fÄllningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lÄnen som har slutbetalningsdag inom ett År redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nÄsta rÄskensÅr.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	3 108	98 220
Uppl kostn el	10 997	14 754
Uppl kostnad Värme	27 055	25 564
Uppl kostn räntor	0	696
Uppl kostn vatten	12 914	12 635
Uppl kostnad Sophämtning	2 727	2 537
Uppl kostnad arvoden	1 000	1 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	314	314
Förutbet hyror/avgifter	282 756	279 818
Summa	340 871	435 538

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	5 000 000	5 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-26.

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

Eva-Britt Wernborn
Kassör

Gustaf Sjöberg
Sekreterare

Hassan Salem
Styrelseledamot

Torsten Lundqvist
Ordförande

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

Olle Kannö
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.03.2026 14:01

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 26.03.2026 10:15

DOCUMENT ID:

HJAEK_GiZg

ENVELOPE ID:

rkaNtufiWg-HJAEK_GiZg

DOCUMENT NAME:

Brf Magdalena, 702002-9125 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

1b8914300c82dc558563538309bf6407510fe12ae6fb96
c0e860aad74dcafaee2bb8e6ca697a1de33e07ef47471c
16e4a478595b05ba2c4274b87f1598c57964

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. GUSTAF SJÖBERG gurrafunk@hotmail.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 10:23 26.03.2026 10:22	eID Low	Swedish BankID IP: 188.121.70.129
2. HASSAN SALEM hassan_salem@hotmail.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 10:37 26.03.2026 10:36	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
3. BENGT TORSTEN LUNDQVIST lundqvisttorsten@gmail.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 10:40 26.03.2026 10:38	eID Low	Swedish BankID IP: 213.200.177.204
4. Eva-Britt Kristina Wernborn evabritt@soderringen.se	 Signed Authenticated	26.03.2026 11:04 26.03.2026 10:58	eID Low	Swedish BankID IP: 213.200.181.222
5. NILS OLOF GUSTAF KANNÖ olle.kanno@mtrevision.se	 Signed Authenticated	26.03.2026 14:01 26.03.2026 13:59	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.99.66

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Magdalena
Org.nr 702002-9125

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Magdalena 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.

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 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.

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 Magdalena 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 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Olle Kannö
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.03.2026 14:06

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 26.03.2026 10:15

DOCUMENT ID:

rJA4tdMoWg

ENVELOPE ID:

B1laVKuMjZg-rJA4tdMoWg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Magdalena.pdf

3 pages

SHA-512:

882f8f5c1daee7e0af566ded567fd14a9d3fd6a31331789
16d2e7f9ef4b1e498bb5eb5976c19250954fbf3b8fdc134
dd315fd0c1b7aba3981b5b29033b104a62

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NILS OLOF GUSTAF KAN NÖ	Signed	26.03.2026 14:06	eID	Swedish BankID
olle.kanno@mtrevision.se	Authenticated	26.03.2026 14:05	Low	IP: 31.208.99.66

* 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