



Välkommen till årsredovisningen för Brf Magasinhusen 2

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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

Främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt, och i förekommande fall lokaler, för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostad eller lokal.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-09-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-08 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tomaten 4	2020	Landskrona

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

If Försäkring

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2019 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2020.

Föreningen har 33 bostadsrätter om totalt 2111 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 111 kvm.

Styrelsens sammansättning

Kristina Despotovski	Ordförande
Adan Haider	Styrelseledamot
Linnea Knutsson	Styrelseledamot
Maja Kujundzic	Styrelseledamot
Nils Kulander	Styrelseledamot

Valberedning

Andy Ceder
Torbjörn Nyrud

Firmateckning

Firman tecknas, två i förening

Revisorer

Rasmus Grahn Auktoriserad revisor Forvis Mazars

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-16.

Under året har antal protokollförda styrelsemöten uppgått till 9st.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Avtal med leverantörer

Bank (bolån)	Swedbank
Bank hos SBC	Handelsbanken
Bredbandsanslutning	Bredband 2
Byggkoncern	Serneke
Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Landskrona Energi
Försäkringsförmedlare	Bolander & Co
Hisservice	Kiwa
Hisservice	Schindler Hiss
Hyra av konferenslokal till årsstämma	Kvarteret Erikstorp
Kostnadsfördelning för gemensamma tjänster	Brf Magasinhusen 1
Landskrona Stad	Miljöförvaltningen
Rådgivning i bostadsrättsfrågor	Bostadsrätterna
Renhållning	LSR
Teknisk förvaltning	Gröna Gården
Teknisk service	Bravida Prenad

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 3%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 44 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 43 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 170 832	2 012 164	1 776 686	1 669 836
Resultat efter fin. poster	-185 367	-297 133	-563 840	-311 105
Soliditet (%)	70	70	70	70
Yttre fond	2 037 352	1 432 352	865 324	298 296
Taxeringsvärde	39 316 000	38 586 000	38 586 000	38 586 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	986	909	792	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,0	95,4	93,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 581	11 718	11 856	11 993
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 581	11 718	11 856	11 993
Sparande / kvm totalyta, kr	259	206	79	199
Elkostnad / kvm totalyta, kr	30	23	34	24
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	95	76	85	70
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	64	62	49	34
Energikostnad / kvm totalyta, kr	189	161	168	128
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,60	2,86	2,59	1,84
Räntekänslighet (%)	11,9	12,89	14,96	-

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.

Upplysning vid förlust

Under verksamhetsåret 2025 har föreningen fortsatt att möta ekonomiska utmaningar, såsom höga driftskostnader.

Med stöd av avgiftshöjningar, så har föreningen ökat intäktsidan med ca 8% jämfört med föregående år. Föreningens mål är att uppnå ett resultat i balans, det vill säga ett +/- resultat. Styrelsen arbetar aktivt med långsiktig planering och fortsätter att hålla en strikt kostnadskontroll.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	59 985 000	-	-	59 985 000
Fond, yttre underhåll	1 432 352	-	605 000	2 037 352
Balanserat resultat	-2 590 922	-297 133	-605 000	-3 493 055
Årets resultat	-297 133	297 133	-185 367	-185 367
Eget kapital	58 529 297	0	-185 367	58 343 930

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 888 055
Årets resultat	-185 367
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-605 000
Totalt	-3 678 423

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-3 678 423

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	2 170 832	2 012 164
Övriga rörelseintäkter	3	3 944	0
Summa rörelseintäkter		2 174 776	2 012 164
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-748 805	-668 451
Övriga externa kostnader	8	-143 149	-111 535
Personalkostnader	9	-107 102	-103 823
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-731 232	-731 232
Summa rörelsekostnader		-1 730 288	-1 615 041
RÖRELSERESULTAT		444 488	397 123
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 576	17 813
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-639 432	-712 069
Summa finansiella poster		-629 856	-694 256
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-185 367	-297 133
ÅRETS RESULTAT		-185 367	-297 133

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	81 806 797	82 538 029
Summa materiella anläggningstillgångar		81 806 797	82 538 029
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		81 806 797	82 538 029
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 880	6 883
Övriga fordringar	12	674 043	566 998
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	24 609	13 672
Summa kortfristiga fordringar		712 532	587 553
Kassa och bank			
Kassa och bank		715 917	510 411
Summa kassa och bank		715 917	510 411
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 428 449	1 097 964
SUMMA TILLGÅNGAR		83 235 246	83 635 994

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		59 985 000	59 985 000
Fond för yttre underhåll		2 037 352	1 432 352
Summa bundet eget kapital		62 022 352	61 417 352
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 493 055	-2 590 922
Årets resultat		-185 367	-297 133
Summa fritt eget kapital		-3 678 423	-2 888 055
SUMMA EGET KAPITAL		58 343 929	58 529 297
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	24 156 974	8 148 992
Summa långfristiga skulder		24 156 974	8 148 992
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	290 004	16 587 990
Leverantörsskulder		50 573	51 852
Övriga kortfristiga skulder		24 256	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	369 510	317 863
Summa kortfristiga skulder		734 343	16 957 705
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		83 235 246	83 635 994

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	444 488	397 123
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	731 232	731 232
	1 175 720	1 128 355
Erhållen ränta	9 576	17 813
Erlagd ränta	-672 901	-731 028
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	512 396	415 140
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-16 332	-14 482
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	108 093	-29 027
Kassaflöde från den löpande verksamheten	604 157	371 631
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-290 004	-290 004
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-290 004	-290 004
ÅRETS KASSAFLÖDE	314 153	81 627
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 065 083	983 456
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 379 236	1 065 083

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Magasinhusen 2 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 %
---------	--------

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

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 054 412	1 919 036
Hysesintäkter p-plats	81 250	83 250
Bredband	26 280	0
Påminnelseavgift	480	120
Pantsättningsavgift	2 352	3 438
Överlåtelseavgift	4 410	5 732
Administrativ avgift	98	588
Vidarefakturerade kostnader	1 550	0
Öres- och kronutjämning	0	0
Summa	2 170 832	2 012 164

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	3 444	0
Övriga intäkter	500	0
Summa	3 944	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	146 592	153 436
Fastighetsskötsel utöver avtal	7 339	5 678
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	2 372
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	206	16 670
Hissbesiktning	3 313	3 190
Myndighetstillsyn	5 204	4 976
Gårdkostnader	729	2 627
Sophantering	0	3 000
Snöröjning/sandning	17 825	19 109
Serviceavtal	10 352	10 768
Förbrukningsmaterial	528	0
Summa	192 088	221 826

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostadsrättslägenheter	0	2 613
Dörrar och lås/porttele	10 187	4 831
VVS	9 506	3 802
Värmeanläggning/undercentral	0	926
Ventilation	0	9 444
Elinstallationer	5 239	1 359
Hissar	3 324	4 878
Vattenskada	0	-2 169
Summa	28 256	25 684

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	62 951	48 621
Uppvärmning	201 513	161 467
Vatten	135 418	130 327
Sophämtning/renhållning	58 081	50 627
Summa	457 963	391 042

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	36 005	27 586
Bredband	34 493	2 313
Summa	70 498	29 899

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 536	1 107
Tele- och datakommunikation	2 436	3 688
Inkassokostnader	1 555	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	2 169	0
Revisionsarvoden extern revisor	52 500	26 250
Styrelseomkostnader	1 545	492
Föreningskostnader	5 403	4 770
Förvaltningsarvode enl avtal	52 913	50 945
Överlåtelsekostnad	4 410	5 732
Pantsättningskostnad	2 352	3 438
Administration	3 624	4 494
Konsultkostnader	7 485	10 619
Bostadsrätterna Sverige	5 220	0
Summa	143 149	111 535

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	76 500	74 000
Övriga arvoden	5 000	0
Löner till kollektivanst	0	5 000
Arbetsgivaravgifter	25 602	24 823
Summa	107 102	103 823

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	639 432	712 016
Dröjsmålsränta	0	53
Summa	639 432	712 069

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	86 020 725	86 020 725
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	86 020 725	86 020 725
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 482 696	-2 751 464
Årets avskrivning	-731 232	-731 232
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 213 928	-3 482 696
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	81 806 797	82 538 029
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>12 897 765</i>	<i>12 897 765</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	35 000 000	34 000 000
Taxeringsvärde mark	4 316 000	4 586 000
Summa	39 316 000	38 586 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	10 274	10 157
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	450	2 169
Transaktionskonto	227 116	223 433
Borgo räntekonto	436 203	331 239
Summa	674 043	566 998

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	7 549	7 050
Förutbet försäkr premier	5 563	6 622
Förutbet bredband	11 497	0
Summa	24 609	13 672

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2027-02-25	2,70 %	8 148 993	8 245 661
Swedbank	2028-04-25	2,77 %	8 148 993	8 245 661
Swedbank	2029-03-23	2,60 %	8 148 992	8 245 660
Summa			24 446 978	24 736 982
Varav kortfristig del			290 004	16 587 990

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 996 958 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	9 781	222
Uppl kostn el	14 763	4 494
Uppl kostnad Värme	51 869	23 283
Uppl kostn räntor	78 413	111 882
Uppl kostnad Sophämtning	4 391	31
Förutbet hyror/avgifter	184 043	177 951
Beräkn arvode revision	26 250	0
Summa	369 510	317 863

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	26 042 000	26 042 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning med 1% from 2026-01-01 i enlighet med styrelsens beslut. Föreningen övergår till redovisningsverket k3 under 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-19.

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

Landskrona

Kristina Despotovski
Ordförande

Adan Haider
Styrelseledamot

Linnea Knutsson
Styrelseledamot

Maja Kujundzic
Styrelseledamot

Nils Kulander
Styrelseledamot

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

Forvis Mazars
Rasmus Grahn
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.05.2026 09:22

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 19.05.2026 15:17

DOCUMENT ID:

H1-Z1X151Mg

ENVELOPE ID:

Skbymkqyzl-H1-Z1X151Mg

DOCUMENT NAME:

Brf Magasinhusen 2, 769635-2330 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

SHA-512:

91851493253cc5a3164525117140b570574c34f048ef06
d191587ab1c3eeb5fee3d8c500de15f488b8a2f0c7ae078
d8833f8827088c9928cd489fdd108572467

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. NILS KULANDER nils.kulander@oatly.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 15:18 19.05.2026 15:17	eID Low	Swedish BankID IP: 209.206.25.218
2. LINNEA KNUTSSON linneaknutsson@outlook.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 18:54 19.05.2026 18:51	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.111.223
3. ADAN SALEEM HAIDER H ADIDER adan.haider@ica.se	 Signed Authenticated	19.05.2026 19:01 19.05.2026 19:01	eID Low	Swedish BankID IP: 194.71.19.149
4. MAJA KUJUNDZIC majaak_@hotmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 19:03 19.05.2026 19:02	eID Low	Swedish BankID IP: 83.233.95.53
5. SOFIA KRISTINA DESPOT OVSKI kristinamk@live.se	 Signed Authenticated	19.05.2026 23:31 19.05.2026 15:30	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.66.144
6. Johan Rasmus Grahn rasmus.grahn@mazars.se	 Signed Authenticated	20.05.2026 09:22 20.05.2026 09:22	eID Low	Swedish BankID IP: 217.16.197.190

* 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 Magasinhusen 2
Org. nr 769635-2330

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Magasinhusen 2 för år 2025.

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 2025-12-31 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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

Våra 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 på 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 på 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, förfälskning, 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 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 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 för Brf Magasinhusen 2 för år 2025 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, eller
- 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.

Vår revisionsberättelse har lämnats i Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Forvis Mazars AB

Rasmus Grahn
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.05.2026 09:22

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 19.05.2026 15:17

DOCUMENT ID:

rJ-yXk5JGg

ENVELOPE ID:

r1lJ7y5JGx-rJ-yXk5JGg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Magasinhusen 2 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

04a10feaa1ee70a9efce2ca913afd3d44776b4aba89ab99

626352f492e24517d8c225c7489162d36ea28990c33f27

38e81ff63784241f8e8896a5a687512582c

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Rasmus Grahn	Signed	20.05.2026 09:22	eID	Swedish BankID
rasmus.grahn@mazars.se	Authenticated	20.05.2026 09:20	Low	IP: 217.16.197.190

* 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