



Välkommen till årsredovisningen för Brf Magasinhusen 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
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. 16

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-09-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-11-28. 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tomaten 4	2020	Landskrona

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos TryggHansa via Leif Bolander & CO AB.

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 2 111 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 111 kvm.

Styrelsens sammansättning

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

Valberedning

Andy Ceder
Torbjörn Nyrud

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening

Revisorer

Rasmus Grahn Auktoriserad revisor Forvis Mazars

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

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
Renhållning	LSR
Rådgivning i bostadsrättsfrågor	Bostadsrätterna
Teknisk förvaltning	Gröna Gården
Teknisk service	Bravida Prenad

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

På grund av höjt ränteläge på marknaden, har föreningen haft ett av lånen till rörlig ränta. Planen har hela tiden varit att omförhandla och att binda detta lån till fast räntesats så snart ränteläget stabiliserar sig.

Nästkommade låneomförhandling sker i april 2025.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-06-01 med 10%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 44 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 012 164	1 776 686	1 669 836	1 656 214
Resultat efter fin. poster	-297 133	-563 840	-311 105	-314 158
Soliditet (%)	70	70	70	70
Yttre fond	1 432 352	865 324	298 296	196 889
Taxeringsvärde	38 586 000	38 586 000	38 586 000	30 586 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	909	792	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,4	93,6	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 718	11 856	11 993	12 130
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 718	11 856	11 993	12 130
Sparande per kvm totalyta, kr	206	79	199	216
Elkostnad per kvm totalyta, kr	23	34	24	26
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	76	85	70	56
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	62	49	34	58
Energikostnad per kvm totalyta, kr	161	168	128	140
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,86	2,59	-	-
Räntekänslighet (%)	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 2024 har föreningen fortsatt att möta ekonomiska utmaningar, såsom höga driftskostnader, avskrivningar och ökade räntekostnader.
Med stöd av avgiftshöjningar, så har föreningen ökat intäktsidan med ca 13% jämfört med föregående år.
Detta har resulterat i ett halverat minusresultat, jämfört med året 2023.
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. För att optimera föreningens ekonomi strävar styrelsen även efter att omförhandla lån till så fördelaktiga räntesatser som möjligt.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	59 985 000	-	-	59 985 000
Fond, yttre underhåll	865 324	-	567 028	1 432 352
Balanserat resultat	-1 460 054	-563 840	-567 028	-2 590 922
Årets resultat	-563 840	563 840	-297 133	-297 133
Eget kapital	58 826 430	0	-297 133	58 529 297

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 023 894
Årets resultat	-297 133
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-567 028
Totalt	-2 888 055
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	-
Balanseras i ny räkning	-2 888 055

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 012 164	1 776 686
Övriga rörelseintäkter	3	0	9 870
Summa rörelseintäkter		2 012 164	1 786 556
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-668 451	-694 596
Övriga externa kostnader	8	-111 535	-188 537
Personalkostnader	9	-103 823	-94 618
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-731 232	-731 232
Summa rörelsekostnader		-1 615 041	-1 708 983
RÖRELSERESULTAT		397 123	77 573
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 813	11 745
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-712 069	-653 158
Summa finansiella poster		-694 256	-641 413
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-297 133	-563 840
ÅRETS RESULTAT		-297 133	-563 840

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	82 538 029	83 269 261
Summa materiella anläggningstillgångar		82 538 029	83 269 261
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		82 538 029	83 269 261
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 883	6 104
Övriga fordringar	12	566 998	992 384
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	13 672	2 339
Summa kortfristiga fordringar		587 553	1 000 827
Kassa och bank			
Kassa och bank		510 411	1 028
Summa kassa och bank		510 411	1 028
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 097 964	1 001 855
SUMMA TILLGÅNGAR		83 635 994	84 271 117

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		59 985 000	59 985 000
Fond för yttre underhåll		1 432 352	865 324
Summa bundet eget kapital		61 417 352	60 850 324
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 590 922	-1 460 054
Årets resultat		-297 133	-563 840
Summa fritt eget kapital		-2 888 055	-2 023 894
SUMMA EGET KAPITAL		58 529 297	58 826 430
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	8 148 992	16 491 321
Summa långfristiga skulder		8 148 992	16 491 321
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	16 587 990	8 535 665
Leverantörsskulder		51 852	74 295
Övriga kortfristiga skulder		0	22 723
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	317 863	320 683
Summa kortfristiga skulder		16 957 705	8 953 366
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		83 635 994	84 271 117

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	397 123	77 573
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	731 232	731 232
	1 128 355	808 805
Erhållen ränta	17 813	11 745
Erlagd ränta	-731 028	-608 858
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	415 140	211 692
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 482	-7 131
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-29 027	54 058
Kassaflöde från den löpande verksamheten	371 631	258 619
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-290 004	-290 004
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-290 004	-290 004
ÅRETS KASSAFLÖDE	81 627	-31 385
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	983 456	1 014 841
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 065 083	983 456

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Magasinhusen 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 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 %
---------	-----

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 919 036	1 676 117
Hysesintäkter p-plats	83 250	89 500
Påminnelseavgift	120	240
Pantsättningsavgift	3 438	1 575
Överlåtelseavgift	5 732	2 626
Administrativ avgift	588	388
Vidarefakturerade kostnader	0	6 241
Öres- och kronutjämning	0	-1
Summa	2 012 164	1 776 686

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	9 870
Summa	0	9 870

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	153 436	138 317
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 678	8 472
Fastighetsskötsel gård enl avtal	2 372	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	16 670	12 122
Larm och bevakning	0	5 114
Hissbesiktning	3 190	2 969
Myndighetstillsyn	4 976	5 892
Gårdkostnader	2 627	0
Gemensamma utrymmen	0	2 279
Sophantering	3 000	3 770
Snöröjning/sandning	19 109	12 262
Serviceavtal	10 768	0
Förbrukningsmaterial	0	8 557
Summa	221 826	199 754

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Bostadsrättslägenheter	2 613	0
Trapphus/port/entr	0	7 427
Dörrar och lås/porttele	4 831	1 706
VVS	3 802	2 146
Värmeanläggning/undercentral	926	885
Ventilation	9 444	0
Elinstallationer	1 359	4 272
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	1 085
Hissar	4 878	5 114
Fasader	0	1 149
Balkonger/altaner	0	5 441
Vattenskada	-2 169	4 226
Summa	25 684	33 451

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	48 621	71 391
Uppvärmning	161 467	179 918
Vatten	130 327	102 880
Sophämtning/renhållning	50 627	63 940
Summa	391 042	418 129

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	27 586	35 587
Bredband	2 313	7 675
Summa	29 899	43 262

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 107	1 645
Tele- och datakommunikation	3 688	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	11 719
Revisionsarvoden extern revisor	26 250	25 000
Styrelseomkostnader	492	2 000
Fritids och trivselkostnader	0	1 425
Föreningskostnader	4 770	26 810
Förvaltningsarvode enl avtal	50 945	44 668
Överlåtelsekostnad	5 732	1 313
Pantsättningskostnad	3 438	1 575
Administration	4 494	57 912
Konsultkostnader	10 619	9 250
Bostadsrätterna Sverige	0	5 220
Summa	111 535	188 537

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	74 000	72 000
Löner till kollektivanst	5 000	0
Arbetsgivaravgifter	24 823	22 618
Summa	103 823	94 618

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	712 016	653 146
Dröjsmålsränta	53	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	12
Summa	712 069	653 158

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	86 020 725	86 020 725
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	86 020 725	86 020 725
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 751 464	-2 020 232
Årets avskrivning	-731 232	-731 232
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 482 696	-2 751 464
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	82 538 029	83 269 261
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>12 897 765</i>	<i>12 897 765</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	34 000 000	34 000 000
Taxeringsvärde mark	4 586 000	4 586 000
Summa	38 586 000	38 586 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	10 157	9 956
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	2 169	0
Transaktionskonto	223 433	205 735
Borgo räntekonto	331 239	776 693
Summa	566 998	992 384

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	7 050	0
Förutbet försäkr premier	6 622	0
Förutbet bredband	0	2 339
Summa	13 672	2 339

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2025-01-28	3,43 %	8 245 661	8 342 329
Swedbank	2025-04-25	1,67 %	8 245 661	8 342 329
Swedbank	2029-03-23	2,60 %	8 245 660	8 342 328
Summa			24 736 982	25 026 986
Varav kortfristig del			16 587 990	8 535 665

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 286 962 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	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	222	4 225
Uppl kostn el	4 494	5 733
Uppl kostnad Värme	23 283	21 525
Uppl kostn räntor	111 882	130 841
Uppl kostnad Sophämtning	31	0
Förutbet hyror/avgifter	177 951	158 359
Summa	317 863	320 683

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	26 042 000	26 042 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET
Från den 1 januari 2025 har avgifterna höjts med 3%.

Underskrifter

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

Kristina Despotovski
Ordförande

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

COMPLETED BY ALL:

05.05.2025 09:46

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 29.04.2025 20:28

DOCUMENT ID:

SyQWU9qAJll

ENVELOPE ID:

BJebU55AJLx-SyQWU9qAJll

DOCUMENT NAME:

Brf Magasinhusen 2, 769635-2330 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NILS KULANDER nils.kulander@oatly.com	 Signed Authenticated	30.04.2025 00:42 30.04.2025 00:41	eID Low	Swedish BankID IP: 89.160.95.16
2. LINNEA ISABELLA KNUTSSON linneaknutsson@outlook.com	 Signed Authenticated	30.04.2025 10:20 30.04.2025 10:16	eID Low	Swedish BankID IP: 83.255.33.15
3. MAJA KUJUNDZIC majaak@hotmail.com	 Signed Authenticated	02.05.2025 22:06 02.05.2025 22:04	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.216.56
4. SOFIA KRISTINA DESPOTOVSKI kristinamk@live.se	 Signed Authenticated	05.05.2025 08:30 05.05.2025 08:29	eID Low	Swedish BankID IP: 83.233.53.156
5. Johan Rasmus Grahn rasmus.grahn@mazars.se	 Signed Authenticated	05.05.2025 09:46 05.05.2025 09:45	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.

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 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 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. 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 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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, 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.

Forivs Mazars AB

Rasmus Grahm
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2025 09:46

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 29.04.2025 20:28

DOCUMENT ID:

Sk-ZL5cC1lg

ENVELOPE ID:

r1-8990ygx-Sk-ZL5cC1lg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Magasinet 2.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Rasmus Grahn	 Signed	05.05.2025 09:46	eID	Swedish BankID
rasmus.grahn@mazars.se	Authenticated	05.05.2025 09:45	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.

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