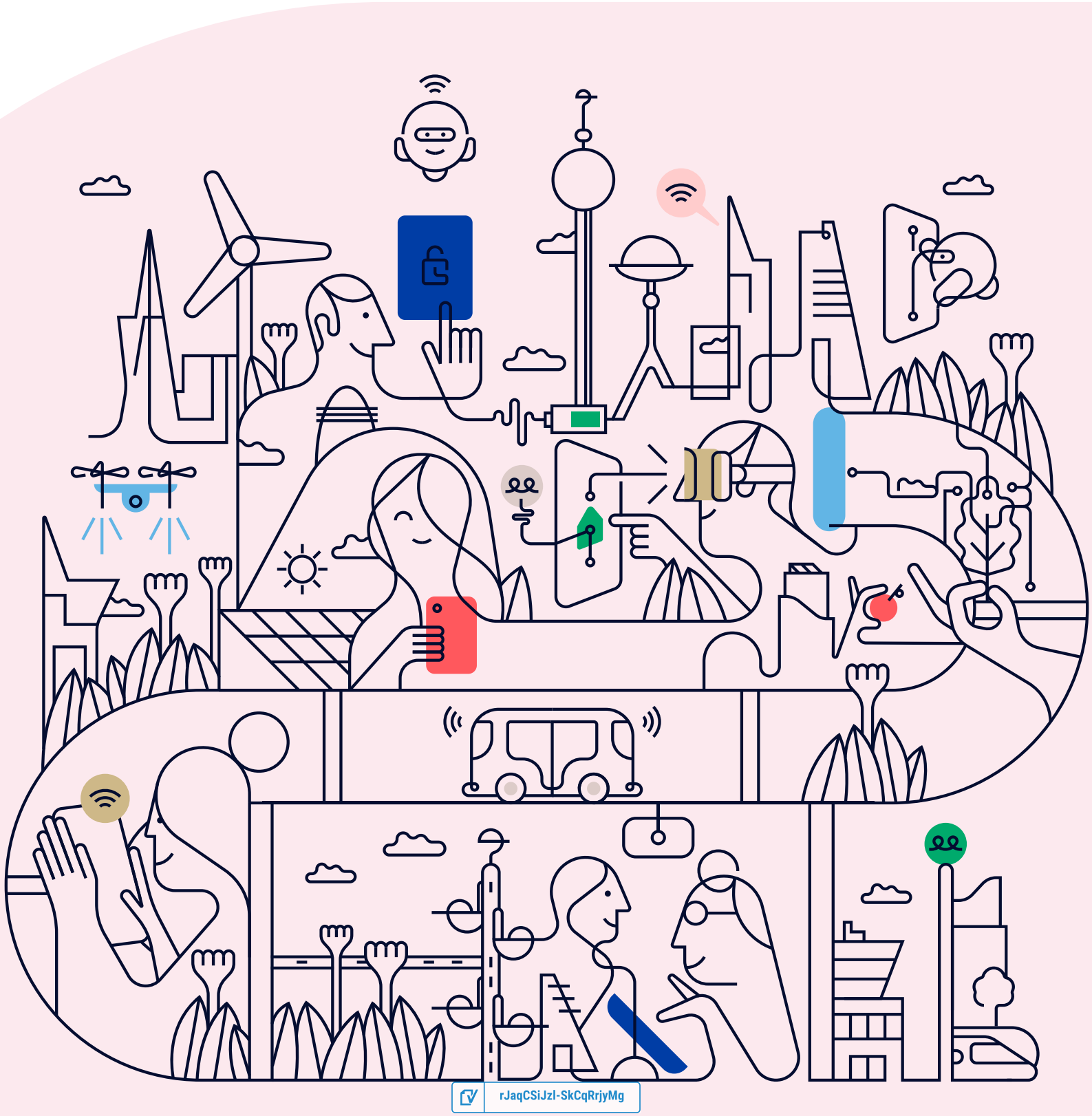
2025
Årsredovisning

Brf Magnolian 2



rJaqCSiJzI-SkCqRrjyMg

Välkommen till årsredovisningen för Brf Magnolian 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. 4
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... s. 6

Balansräkning ..... s. 7

Kassaflödesanalys ..... s. 9

Noter ..... s. 10

Underskrifter ..... s. 16

rJaqCSiJzI-SkCqRrjyMg

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.

rJaqCSiJzI-SkCqRrjyMg

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-03-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-11-11 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-12 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
Luthagen 89:1	2012	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygghansa Försäkring Filial

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2012-2013 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2012.

Föreningen har 56 bostadsrätter om totalt 4 539 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 929 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johan Hedström	Ordförande
Amelie Möller	Suppleant
Anna Sofia Åhlander	Styrelseledamot
Carl-Gustaf Thulin [tom januari 2026]	Styrelseledamot
Emelie Johansson	Styrelseledamot
Michal Grahn	Styrelseledamot
Mattias Andersson	Suppleant

rJaqCSiJzI-SkCqRrjyMg

Valberedning

Katja Holmgren
Angelica Högberg Lidbom

Firmateckning

Firman tecknas av två styrelseledamöte

Revisorer

William Lindström Revisor Kungsbron Borevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2024
- OVK-besiktning samt rengöring av ventilationskanaler
- Brandinspektion samt service av rökkanaler
- Dammbindning av garagegolv
- Målning av golv i källargångarna samt linjemålning av parkeringsplatser i samband med dammbindning av golv i garage

2025
- Byte av låsknappar: Rörgatan 12 och Formgatan 3
- Byte av varmvattenmätare
- Byte av hisstelefoner (uppgradering till 5G)
- Entrédörrbesiktning: Lockgtan 3
- Borttagning av döda träd på innergården
- Reparation av läckade elementrör pga dåliga lödningar

Medlem i gemensamhetsanläggning

Föreningen är del av en gemensamhetsanläggning (Uppsala Luthagen GA:46). Gemensamhetsanläggningen förvaltar garaget, innergården och sophanteringen. Föreningens andelstal i gemensamhetsanläggningen är 0,5294

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vi har gjort en extra amortering på 2 000 000 kr. Inga ändringar i bindningstid på bolånräntor.

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

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 85 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 9. Det har under året skett 8 överlåtelser.

rJaqCSiJzI-SkCqRrjyMg

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 448 027	4 331 837	4 180 787	3 489 903
Resultat efter fin. poster	-23 560	-987 897	-354 111	-387 214
Soliditet (%)	78	77	77	77
Yttre fond	4 756 879	4 357 128	4 411 661	3 910 911
Taxeringsvärde	170 282 000	162 230 000	162 230 000	162 230 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	865	839	800	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,2	84,6	84,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 390	7 915	8 005	8 094
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 806	7 288	7 372	7 454
Sparande / kvm totalyta, kr	244	134	317	198
Elkostnad / kvm totalyta, kr	70	77	48	107
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	87	87	75	70
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	48	37	31	30
Energikostnad / kvm totalyta, kr	205	201	154	206
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,71	3,65	2,26	1,02
Räntekänslighet (%)	8,55	9,43	10,01	-

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 vatten (totalt 67 588 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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

Förlusten beror på avskrivningar. Föreningen har ett gott sparande och ett positivt kassaflöde. Styrelsen har fattat beslut om en avgiftshöjning på 2,5 procent inför verksamhetsåret 2026.

rJaqCSiJzI-SkCqRrjyMg

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	64 993 000	-	-	64 993 000
Upplåtelseavgifter	60 287 000	-	-	60 287 000
Fond, yttre underhåll	4 357 128	-491 249	891 000	4 756 879
Balanserat resultat	-3 911 555	-496 648	-891 000	-5 299 203
Årets resultat	-987 897	987 897	-23 560	-23 560
Eget kapital	**124 737 676**	**0**	**-23 560**	**124 714 116**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 408 203
Årets resultat	-23 560
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-891 000
Totalt	**-5 322 763**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	71 188
Balanseras i ny räkning	**-5 251 575**

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

rJaqCSiJzI-SkCqRrjyMg

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 448 028	4 331 837
Övriga rörelseintäkter	3	0	168 130
Summa rörelseintäkter		**4 448 028**	**4 499 967**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 074 945	-2 757 379
Övriga externa kostnader	9	-210 230	-179 388
Personalkostnader	10	-95 932	-93 304
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 156 848	-1 156 848
Summa rörelsekostnader		**-3 537 955**	**-4 186 919**
RÖRELSERESULTAT		**910 073**	**313 048**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 244	19 255
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-941 877	-1 320 201
Summa finansiella poster		**-933 633**	**-1 300 946**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-23 560**	**-987 897**
ÅRETS RESULTAT		**-23 560**	**-987 897**

rJaqCSiJzI-SkCqRrjyMg

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	156 944 421	158 101 269
Summa materiella anläggningstillgångar		**156 944 421**	**158 101 269**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**156 944 421**	**158 101 269**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		31 651	14 991
Övriga fordringar	13	1 962 957	3 275 439
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	104 656	52 980
Summa kortfristiga fordringar		**2 099 264**	**3 343 410**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 099 264**	**3 343 410**
SUMMA TILLGÅNGAR		**159 043 685**	**161 444 679**

rJaqCSiJzI-SkCqRrjyMg

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		125 280 000	125 280 000
Fond för yttre underhåll		4 756 879	4 357 128
Summa bundet eget kapital		**130 036 879**	**129 637 128**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 299 203	-3 911 555
Årets resultat		-23 560	-987 897
Summa fritt eget kapital		**-5 322 763**	**-4 899 452**
SUMMA EGET KAPITAL		**124 714 116**	**124 737 676**
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		**0**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	33 544 936	35 923 936
Leverantörsskulder		126 514	166 066
Skatteskulder		45 120	44 600
Övriga kortfristiga skulder		24 010	697
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	588 988	571 704
Summa kortfristiga skulder		**34 329 568**	**36 707 003**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**159 043 685**	**161 444 679**

rJaqCSiJzI-SkCqRrjyMg

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**910 073**	**313 048**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 156 848	1 156 848
	2 066 921	**1 469 896**
Erhållen ränta	8 244	19 255
Erlagd ränta	-937 506	-1 329 010
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 137 659**	**160 142**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-251 321	-41 733
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-2 805	207 716
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**883 533**	**326 124**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	103 000	70 000
Amortering av lån	-2 482 000	-482 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-2 379 000**	**-412 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-1 495 467**	**-85 876**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**3 221 182**	**3 307 058**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 725 715**	**3 221 182**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

rJaqCSiJzI-SkCqRrjyMg

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Magnolian 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, 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:

Byggnad	0,85 %

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.

rJaqCSiJzI-SkCqRrjyMg

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 711 804	3 603 564
Hyresintäkter garage	309 800	324 600
Hyresintäkter p-plats	114 150	109 750
Bredband	145 152	145 152
Varmvatten, moms	52 271	55 398
El, moms	0	1 639
Elintäkter laddstolpe moms	5 713	13 158
Intäkter solel, moms	0	7 593
Dröjsmålsränta	0	167
Pantsättningsavgift	8 202	2 769
Överlåtelseavgift	12 568	7 165
Administrativ avgift	1 764	637
Andrahandsuthyrning	2 450	3 346
Vidarefakturerade kostnader	0	56 899
Vidarefakturerade kostnader, moms	84 166	0
Öres- och kronutjämning	-12	-1
Summa	**4 448 028**	**4 331 837**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	0	160 830
Övriga intäkter	0	7 300
Summa	**0**	**168 130**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	125 060	119 699
Fastighetsskötsel utöver avtal	7 250	7 989
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	38 738	7 107
Städning enligt avtal	187 500	199 604
Hissbesiktning	7 363	8 780
Energideklarationer	0	3 490
Brandskydd	0	12 110
Gårdkostnader	0	3 855
Gemensamma utrymmen	0	10 224
Snöröjning/sandning	6 488	25 879
Serviceavtal	149 406	119 445
Mattvätt/Hyrmattor	42 983	39 801
Förbrukningsmaterial	48 066	680
Summa	**612 854**	**558 663**

rJaqCSiJzI-SkCqRrjyMg

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	860
Sophantering/återvinning	606	0
Dörrar och lås/porttele	3 011	4 062
VVS	97 989	8 133
Värmeanläggning/undercentral	18 359	11 065
Ventilation	8 729	8 490
Elinstallationer	10 479	25 955
Garage/parkering	3 350	117 252
Skador/klotter/skadegörelse	11 553	0
Summa	**154 075**	**175 817**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Källare	0	73 938
Dörrar och lås	0	37 151
Ventilation	0	58 500
Elinstallationer	0	321 660
Hiss	71 188	0
Summa	**71 188**	**491 249**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	346 811	377 811
Uppvärmning	427 439	431 201
Vatten	234 838	181 965
Sophämtning/renhållning	23 290	300 755
Grovsopor	219	0
Summa	**1 032 597**	**1 291 732**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	33 708	95 859
Kabel-TV	28 700	17 782
Bredband	119 004	103 978
Fastighetsskatt	22 820	22 300
Summa	**204 232**	**239 919**

rJaqCSiJzI-SkCqRrjyMg

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	11 380	4 362
Inkassokostnader	463	0
Revisionsarvoden extern revisor	36 085	32 427
Styrelseomkostnader	2 486	4 906
Fritids och trivselkostnader	918	1 048
Föreningskostnader	20 621	10 534
Förvaltningsarvode enl avtal	87 066	82 871
Överlåtelsekostnad	16 464	14 042
Pantsättningskostnad	8 820	4 300
Administration	2 985	5 156
Konsultkostnader	16 281	19 741
Vidarefakturerade kostnader	391	0
Bostadsrätterna Sverige	6 270	0
Summa	**210 230**	**179 388**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	73 000	71 000
Arbetsgivaravgifter	22 932	22 304
Summa	**95 932**	**93 304**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	941 877	1 319 451
Dröjsmålsränta	0	750
Summa	**941 877**	**1 320 201**

rJaqCSiJzI-SkCqRrjyMg

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	171 000 000	171 000 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**171 000 000**	**171 000 000**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-12 898 731	-11 741 883
Årets avskrivning	-1 156 848	-1 156 848
Utgående ackumulerad avskrivning	**-14 055 579**	**-12 898 731**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**156 944 421**	**158 101 269**
I utgående restvärde ingår mark med	*34 900 000*	*34 900 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	126 282 000	113 230 000
Taxeringsvärde mark	44 000 000	49 000 000
Summa	**170 282 000**	**162 230 000**

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	13 405	35 852
Momsavräkning	0	18 405
Övriga kortfristiga fordringar	223 837	0
Transaktionskonto	667 324	2 152 112
Borgo räntekonto	1 058 391	1 069 070
Summa	**1 962 957**	**3 275 439**

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	17 297	23 504
Förutbet försäkr premier	67 420	0
Förutbet kabel-TV	5 740	0
Förutbet bredband	18 877	24 617
Upplupna intäkter	-4 678	4 859
Summa	**104 656**	**52 980**

rJaqCSiJzI-SkCqRrjyMg

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2026-03-30	2,21 %	10 087 000	10 186 000
Nordea	2026-12-30	2,32 %	23 457 936	25 737 936
Summa			**33 544 936**	**35 923 936**
Varav kortfristig del			33 544 936	35 923 936

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 484 936 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	573	236
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	0	8 552
Uppl kostnad Städning entrepr	15 625	0
Uppl kostn el	32 274	33 425
Uppl kostnad Värme	56 811	59 216
Uppl kostn räntor	9 760	5 389
Uppl kostnad arvoden	84 280	82 281
Beräknade uppl. sociala avgifter	26 481	25 852
Förutbet hyror/avgifter	363 184	356 753
Summa	**588 988**	**571 704**

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	45 720 000	45 720 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Vi beslutade om en avgiftshöjning på 2,5% från och med 1:a januari 2026.

rJaqCSiJzI-SkCqRrjyMg

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-20.

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

Uppsala

Johan Hedström
Ordförande

Anna Sofia Åhlander
Styrelseledamot

Emelie Johansson
Styrelseledamot

Michal Grahn
Styrelseledamot

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

Kungsbron Borevision AB
William Lindström
Revisor

rJaqCSiJzI-SkCqRrjyMg

SEALED BY Verified RJAQCSIJZL-SKCQRRJYMG

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
21.05.2026 13:36

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 20.05.2026 17:09

DOCUMENT ID:
SkCqRrjyMg

ENVELOPE ID:
rJaqCSiJzl-SkCqRrjyMg

DOCUMENT NAME:
Brf Magnolian 2, 769622-8613 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
18 pages

SHA-512:
f92da7df2aee3094ed4153c760de16de627c0f7b3113337f0a591789d50b4e29d7d8a0d637a192a2d750d105b550ac93e73bcac6006b98498e8667addbf81951

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. MICHAL GRAHN	Signed	20.05.2026 17:16	eID	Swedish BankID
michal.grahn@gmail.com	Authenticated	20.05.2026 17:14	Low	IP: 130.238.231.126
2. Johan Hedström	Signed	20.05.2026 23:03	eID	Swedish BankID
johan.hedstroem@gmail.com	Authenticated	20.05.2026 23:03	Low	IP: 104.28.31.63
3. ANNA SOFIA ÅHLANDER	Signed	20.05.2026 23:06	eID	Swedish BankID
annaahlanderm2@gmail.com	Authenticated	20.05.2026 23:05	Low	IP: 213.66.134.32
4. EMELIE JOHANSSON	Signed	21.05.2026 09:49	eID	Swedish BankID
annaemeliejo@gmail.com	Authenticated	21.05.2026 09:47	Low	IP: 92.34.238.188
5. WILLIAM LINDSTRÖM	Signed	21.05.2026 13:36	eID	Swedish BankID
william.lindstrom@kungsbronborevision.se	Authenticated	21.05.2026 13:24	Low	IP: 213.88.193.73

* 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 Bostadsrättsföreningen Magnolian 2

Org.nr 769622-8613

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Magnolian 2 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Magnolian 2:s finansiella ställning per den 31 december 2025 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 22 april 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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 för LCE 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 för LCE 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.

HJeT90BjyGl-r10qAHiJfl

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Magnolian 2 för år 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

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

HJeT90BjyGl-r10qAHiJfl

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
21.05.2026 13:36

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 20.05.2026 17:09

DOCUMENT ID:
r10qAHiJfl

ENVELOPE ID:
HJeT90BjyGl-r10qAHiJfl

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Magnolian 2 2025-12-31.pdf
2 pages

SHA-512:
e04901a11f928d9c95f3517bd12f4597121b8a2beedf7567368b473511461284f2c1bee1165058cc6e0807fa735d918f74e7bb25e6f4ef3ab9eaf03ef64484c1

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. WILLIAM LINDSTRÖM	Signed	21.05.2026 13:36	eID	Swedish BankID
william.lindstrom@kungsbronborevision.se	Authenticated	21.05.2026 13:24	Low	IP: 213.88.193.73

* 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