

# Årsredovisning 2025

Brf Magistraten

716438-6125



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Magistraten

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

|                                                    |              |
|----------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse                             | s. 1         |
| Resultaträkning                                    | s. 1         |
| Balansräkning                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys                                  | s. 1         |
| Noter                                              | s. 1         |
| Giltighet                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation                                 | s. 5         |
| Flerårsöversikt                                    | s. 5         |
| Upplysning vid förlust                             | s. 6         |
| Förändringar i eget kapital                        | s. 6         |
| Resultatdisposition                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning</b>                             | <b>s. 8</b>  |
| <b>Balansräkning</b>                               | <b>s. 9</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b>                           | <b>s. 11</b> |
| <b>Noter</b>                                       | <b>s. 12</b> |
| <b>Underskrifter</b>                               | <b>s. 19</b> |

# 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.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-04-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-04-29 och nuvarande stadgar registrerades 2025-05-07 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 |
|----------------------|---------|--------|
| Malmö Munken 1       | 2000    | Malmö  |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 1 hyreslägenhet om 44 kvm och 24 bostadsrätter om 2 078kvm. Byggnadernas totalyta är 2 122 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                         |                                                                                             |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sara Berg               | Ordförande, vald på två år till ordinarie föreningsstämma 2026                              |
| Leif Aruhn-Solén        | Styrelseledamot, vald på två år till ordinarie föreningsstämma 2026                         |
| Moa Lewin               | Styrelseledamot, vald på två år till ordinarie föreningsstämma 2026                         |
| Magnus Jönsson          | Styrelseledamot, vald på två år till ordinarie föreningsstämma 2027                         |
| Gustav Cornefjord Voigt | Styrelseledamot, t o m 25-10-23                                                             |
| Emma Lingtell           | Suppleant, vald på ett år till ordinarie föreningsstämma 2026, 2026-03-17 blev Emma ledamot |
| Fredrik Gunnarsson      | Suppleant från 2026-03-17                                                                   |

### Valberedning

Eva Sternäng, vald fr o m ordinarie föreningsstämma 2025

Nasir Salman, vald fr o m ordinarie föreningsstämma 2025

Tonie Roos, vald fr o m ordinarie föreningsstämma 2025

Annika Cornefjord Voigt, vald fr o m ordinarie föreningsstämma 2025

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två ledamöter i förening.

## Revisorer

Magnus Haak    Auktoriserad revisor    Cederblads revisionsbyrå AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-17.

Extra föreningsstämma hölls 2025-04-14. På stämman röstades nya stadgar igenom plus att stämman beslutade om att införa IMD avseende el.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 22 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2037.

## Utförda historiska underhåll

- 2002-2012** ● Byte av vattenstammar, påbörjad relining av avloppsstammar
- 2003** ● Byte av hissmaskineri – Klostergatan
- 2009** ● Elinstallation – vinden
- 2010** ● Elinstallation – källaren + förrum tvättstuga
- 2014** ● Målning av balkonger  
Utvändig målning av fönster  
Installation av fiberbredband  
Installation av automatiska dörröppnare
- 2016** ● Inköp av ny tvättmaskin  
Byte av hissmotor – Borgmästaregatan  
Inköp av nytt torkskåp  
Komplettering av låssystem med taggar
- 2018** ● Fasadtvätt  
Målning av husets nedre del  
Renovering och behandling av portar
- 2019** ● Målning av huvudtrapphus inklusive lister, lägenhetsdörrar och fönsterbrädor  
Inköp av ny torktumlare
- 2020** ● Målning av kökstrapphus inklusive lister, lägenhetsdörrar och fönsterbrädor  
Byte av cirkulationspump – värmesystem  
Målning av hisskorg – Klostergatan  
Spolning av avloppsstammar

- 2021** ● Relining av återstående avloppsstammar samt påbättring av tidigare relinade avloppsstammar
- 2022-2023** ● Fönsterrenovering av samtliga fönster. Alla innerglas bytta till energiglas.
- 2023** ● Installation av avgasare till värmesystemet  
Installation av ny belysning i det nordvästra kökstrapphuset  
Installation av nytt elektroniskt låssystem – iLoq
- 2024** ● Asbestsanering av källare  
Inköp av ny tvättmaskin
- 2025** ● Asbestsanering av vind  
Renovering av källare och bygge av nya källarförråd
- 2025-2026** ● Renovering och byte av tak

#### Planerade underhåll

- 2026** ● Installation av IMD - el  
Bygge av vindslägenheter  
Installation av VVC  
Höjning av hiss till vindsplan på Klostergatan  
Renovering av innergård  
Bygge av cykelverkstad i källaren  
Renovering av ventilationssystem

#### Avtal med leverantörer

|                                            |                                |
|--------------------------------------------|--------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning                      | Nabolaget Malmö 2 AB           |
| Elavtal                                    | Borås Energi                   |
| Elnät och fjärrvärme                       | Eon                            |
| Fastighetsskötsel/utomhusmiljö             | Lars Hansson i Skåne AB        |
| Förpackningsinsamling                      | PreZero                        |
| Hissbesiktning                             | Dekra                          |
| Hisservice                                 | Hisselektra AB                 |
| Kabel-TV, Digital-TV och fiberbroadband    | Tele2                          |
| Klottersanering                            | Saneringscompaniet             |
| Matavfall & restavfall                     | VA-Syd                         |
| Porttelefon via mobilen                    | iLoq                           |
| Service och byte av maskiner i tvättstugan | Bengtssons Tvättmaskinsservice |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

– Ett lån om 3,7 Mkr lades om med fyra års bindningstid till 2,79% ränta.

Ett nytt lån hos Nordea på 30 Mkr beviljades att tas ut i etapper om 10 Mkr, för att finansiera totalentreprenaden av vinds- och källarprojektet. Vid årets slut hade 20 Mkr lyfts. De pengar som inte användes för stunden placerades på ett räntekonto hos SBAB, med 3 månaders bindningstid till en ränta på 2,65%.

Vid årets slut utökades låneutrymmet hos Nordea med ytterligare 2 Mkr för att finansiera renovering av ventilationssystem samt VVC.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 10%.

### Förändringar i avtal

Föreningen har under året bytt försäkringsbolag till Folksam, som gav bättre villkor.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 32 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2025       | 2024       | 2023       | 2022       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 2 237 333  | 2 099 751  | 1 766 154  | 1 608 020  |
| Resultat efter fin. poster                         | -23 740    | -479 467   | 38 485     | 313 881    |
| Soliditet (%)                                      | 14         | 27         | 31         | 30         |
| Yttre fond                                         | 1 967 564  | 1 396 707  | 891 895    | 321 038    |
| Taxeringsvärde                                     | 62 000 000 | 55 800 000 | 55 800 000 | 55 800 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 1 028      | 964        | 805        | 732        |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 94,7       | 94,9       | 93,5       | 94,6       |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 17 862     | 8 266      | 7 350      | 7 446      |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 17 492     | 8 095      | 7 197      | 7 291      |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | 164        | 208        | 196        | 293        |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 19         | 14         | 14         | 21         |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr                    | 161        | 147        | 161        | 139        |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 44         | 42         | 37         | 30         |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 223        | 203        | 212        | 190        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 3,26       | 2,53       | 2,21       | 0,94       |
| Räntekänslighet (%)                                | 17,37      | 8,58       | 9,13       | 10,17      |

**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

Föreningen har påbörjat ombyggnad av vindslägenheter och källaren, för att finansiera projektet har föreningen tagit mer lån som har genererat högre räntekostnader.

Vid försäljning av vindslägenheterna kommer man amortera större delen av lånet, detta kommer generera lägre räntekostnader framöver. Styrelsen jobbar även med att följa framtida indexutvecklingar och kommer därefter sätta en rättvis avgift.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2024-12-31       | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2025-12-31       |
|-----------------------|------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|------------------|
| Insatser              | 8 116 396        | -                                            | -                               | 8 116 396        |
| Upplåtelseavgifter    | 1 846 335        | -                                            | -                               | 1 846 335        |
| Kapitaltillskott      | 344 794          | -                                            | -                               | 344 794          |
| Fond, yttre underhåll | 1 396 707        | -                                            | 570 857                         | 1 967 564        |
| Balanserat resultat   | -4 649 111       | -479 467                                     | -570 857                        | -5 699 435       |
| Årets resultat        | -479 467         | 479 467                                      | -23 740                         | -23 740          |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>6 575 654</b> | <b>0</b>                                     | <b>-23 740</b>                  | <b>6 551 914</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -5 699 435        |
| Årets resultat      | -23 740           |
| <b>Totalt</b>       | <b>-5 723 176</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 570 857           |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -6 688            |
| Balanseras i ny räkning              | -6 287 345        |
|                                      | <b>-5 723 176</b> |

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

# Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT           | 2025              | 2024              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 2 237 333         | 2 099 751         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 18 209            | 11 259            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>2 255 542</b>  | <b>2 111 010</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -907 262          | -956 423          |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -228 970          | -260 268          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -73 813           | -70 726           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -364 214          | -361 350          |
| Övriga rörelsekostnader                           |               | 0                 | -559 512          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-1 574 258</b> | <b>-2 208 279</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>681 284</b>    | <b>-97 269</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 181 235           | 28 159            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -886 259          | -410 357          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-705 024</b>   | <b>-382 198</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-23 740</b>    | <b>-479 467</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-23 740</b>    | <b>-479 467</b>   |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                   | NOT    | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |        |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |            |            |
| Byggnad och mark                             | 12, 19 | 20 155 455 | 20 420 724 |
| Maskiner och inventarier                     | 13     | 44 464     | 49 960     |
| Pågående projekt                             | 14     | 17 717 698 | 2 109 976  |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 37 917 617 | 22 580 659 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 37 917 617 | 22 580 659 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |        |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |        |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |        | 136 182    | 0          |
| Övriga fordringar                            | 15     | 19 560     | 19 329     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 16     | 117 941    | 58 908     |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 273 683    | 78 237     |
| Kassa och bank                               |        |            |            |
| Kassa och bank                               |        | 8 008 551  | 1 629 549  |
| Summa kassa och bank                         |        | 8 008 551  | 1 629 549  |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 8 282 234  | 1 707 786  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 46 199 851 | 24 288 445 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT    | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| EGET KAPITAL                                 |        |            |            |
| Bundet eget kapital                          |        |            |            |
| Medlemsinsatser                              |        | 10 307 525 | 10 307 525 |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 1 967 564  | 1 396 707  |
| Summa bundet eget kapital                    |        | 12 275 089 | 11 704 232 |
| Ansamlad förlust                             |        |            |            |
| Balanserat resultat                          |        | -5 699 435 | -4 649 111 |
| Årets resultat                               |        | -23 740    | -479 467   |
| Summa ansamlad förlust                       |        | -5 723 176 | -5 128 578 |
| SUMMA EGET KAPITAL                           |        | 6 551 913  | 6 575 654  |
| Långfristiga skulder                         |        |            |            |
| Skulder till kreditinstitut                  | 17, 19 | 8 967 500  | 13 410 000 |
| Summa långfristiga skulder                   |        | 8 967 500  | 13 410 000 |
| Kortfristiga skulder                         |        |            |            |
| Skulder till kreditinstitut                  | 17, 19 | 28 150 000 | 3 767 500  |
| Leverantörsskulder                           |        | 2 069 655  | 121 614    |
| Skatteskulder                                |        | 3 049      | 3 892      |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 0          | 1 192      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18     | 457 733    | 408 594    |
| Summa kortfristiga skulder                   |        | 30 680 437 | 4 302 792  |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER               |        | 46 199 851 | 24 288 445 |

# Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                  | 2025        | 2024       |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------|------------|
| Den löpande verksamheten                                                 |             |            |
| Rörelseresultat                                                          | 681 284     | -97 269    |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet                         |             |            |
| Realisationsförlust                                                      | 0           | 559 512    |
| Årets avskrivningar                                                      | 364 214     | 361 350    |
|                                                                          | 1 045 498   | 823 593    |
| Erhållen ränta                                                           | 114 788     | 28 159     |
| Erlagd ränta                                                             | -817 991    | -394 050   |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 342 294     | 457 702    |
| Förändring i rörelsekapital                                              |             |            |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                        | -128 999    | 8 055      |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                           | 1 926 878   | 80 384     |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                 | 2 140 173   | 546 140    |
| Investeringsverksamheten                                                 |             |            |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                              | -15 701 171 | -1 388 029 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                 | -15 701 171 | -1 388 029 |
| Finansieringsverksamheten                                                |             |            |
| Upptagna lån                                                             | 23 722 500  | 2 000 000  |
| Amortering av lån                                                        | -3 782 500  | -95 000    |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                                  | 19 940 000  | 1 905 000  |
| ÅRETS KASSAFLÖDE                                                         | 6 379 002   | 1 063 111  |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN                                           | 1 629 549   | 566 438    |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT                                             | 8 008 551   | 1 629 549  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Magistraten är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### 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                  | 0,91 %         |
| Fastighetsförbättringar  | 1,25 - 10,00 % |
| Maskiner och inventarier | 10,00 %        |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

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

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Skatter och avgifter

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

### 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   | 2 083 464        | 1 949 775        |
| Hysesintäkter, bostäder | 86 892           | 82 634           |
| Hysesintäkter, lokaler  | 7 745            | 7 880            |
| Bredband                | 55 500           | 55 500           |
| Övriga intäkter         | 3 732            | 3 962            |
| <b>Summa</b>            | <b>2 237 333</b> | <b>2 099 751</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                         | 2025          | 2024          |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Öres- och kronutjämning | 2             | -1            |
| Övriga intäkter         | 4 926         | 0             |
| Försäkringsersättning   | 4 772         | 9 000         |
| Övriga rörelseintäkter  | 8 509         | 2 260         |
| <b>Summa</b>            | <b>18 209</b> | <b>11 259</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                 | 2025           | 2024           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel               | 103 762        | 83 220         |
| Besiktning och service          | 15 279         | 18 674         |
| Mark/gård/utemiljö Planteringar | 11 498         | 18 496         |
| Snöskottning                    | 1 830          | 9 278          |
| Övriga köpta tjänster           | 23 221         | 6 393          |
| <b>Summa</b>                    | <b>155 589</b> | <b>136 061</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                                | 2025          | 2024           |
|--------------------------------|---------------|----------------|
| Reparationer                   | 0             | 2 750          |
| Bostäder                       | 0             | 24 752         |
| Bostäder VVS                   | 7 394         | 111 400        |
| Tvättstuga                     | 12 149        | 10 280         |
| Trapphus/port/entr             | 0             | 967            |
| Soprum/miljöanläggning         | 1 771         | 0              |
| Dörrar och lås/porttele        | 15 046        | 13 566         |
| VA                             | 9 791         | 3 408          |
| Värme                          | 15 684        | 0              |
| El                             | 0             | 2 949          |
| Försäkringsärenden/vattenskada | 29 793        | 40 459         |
| <b>Summa</b>                   | <b>91 628</b> | <b>210 531</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|              | 2025         | 2024     |
|--------------|--------------|----------|
| Vind         | 6 688        | 0        |
| <b>Summa</b> | <b>6 688</b> | <b>0</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2025           | 2024           |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 39 785         | 29 864         |
| Uppvärmning  | 340 635        | 312 128        |
| Vatten       | 93 755         | 88 438         |
| Sophämtning  | 23 899         | 21 717         |
| <b>Summa</b> | <b>498 074</b> | <b>452 147</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2025           | 2024           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 40 613         | 46 353         |
| Kabel-TV               | 15 234         | 15 088         |
| Bredband               | 56 336         | 55 493         |
| Fastighetsskatt        | 43 100         | 40 750         |
| <b>Summa</b>           | <b>155 283</b> | <b>157 684</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2025           | 2024           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga förvaltningskostnader | 42 727         | 142 031        |
| Förbrukningsmaterial         | 542            | 797            |
| Juridiska kostnader          | 74 563         | 21 938         |
| Revisionsarvoden             | 53 266         | 38 531         |
| Ekonomisk förvaltning        | 57 872         | 56 972         |
| <b>Summa</b>                 | <b>228 970</b> | <b>260 268</b> |

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2025          | 2024          |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden  | 58 800        | 52 723        |
| Sociala avgifter | 15 013        | 18 003        |
| <b>Summa</b>     | <b>73 813</b> | <b>70 726</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2025           | 2024           |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 886 259        | 410 346        |
| Övriga räntekostnader                               | 0              | 11             |
| <b>Summa</b>                                        | <b>886 259</b> | <b>410 357</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 25 603 650        | 23 152 410        |
| Omklassificering                              | 0                 | 4 140 882         |
| Årets inköp                                   | 93 449            | 0                 |
| Utrangering                                   | 0                 | -1 689 642        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>25 697 099</b> | <b>25 603 650</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -5 182 926        | -5 956 744        |
| Årets avskrivning                             | -358 718          | -356 312          |
| Utrangering restvärde                         | 0                 | -559 512          |
| Utrangering ack avskrivning                   | 0                 | 1 689 642         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-5 541 644</b> | <b>-5 182 926</b> |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <b>20 155 455</b> | <b>20 420 724</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>4 125 000</i>  | <i>4 125 000</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 30 000 000        | 21 800 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 32 000 000        | 34 000 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>62 000 000</b> | <b>55 800 000</b> |

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                               | 2025-12-31      | 2024-12-31      |
|-----------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                 |                 |
| Ingående                                      | 155 658         | 100 660         |
| Årets inköp                                   | 0               | 54 998          |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>155 658</b>  | <b>155 658</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                 |                 |
| Ingående                                      | -105 698        | -100 660        |
| Årets avskrivning                             | -5 496          | -5 038          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-111 194</b> | <b>-105 698</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>44 464</b>   | <b>49 960</b>   |

## NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

|                               | 2025-12-31        | 2024-12-31       |
|-------------------------------|-------------------|------------------|
| Ingående balans               | 2 109 976         | 4 917 827        |
| Årets investeringar           | 15 607 722        | 1 592 267        |
| Omfört till Byggnad           | 0                 | -4 400 118       |
| <b>Summa pågående arbeten</b> | <b>17 717 698</b> | <b>2 109 976</b> |

## NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                                   | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto                       | 18 032        | 19 271        |
| Avräkningskonto, eko. förvaltning | 1 528         | 58            |
| <b>Summa</b>                      | <b>19 560</b> | <b>19 329</b> |

## NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2025-12-31     | 2024-12-31    |
|-----------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 6 978          | 5 312         |
| Försäkringspremier                                  | 11 779         | 19 998        |
| Kabel-TV                                            | 3 872          | 3 802         |
| Bredband                                            | 14 263         | 14 084        |
| Förvaltning                                         | 14 602         | 15 712        |
| Inkomsträntor                                       | 66 447         | 0             |
| <b>Summa</b>                                        | <b>117 941</b> | <b>58 908</b> |

NOT 17, SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT

|                           | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2025-12-31 | SKULD<br>2025-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 |
|---------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek Handelsbanke | 2026-10-30               | 2,69 %                  | 4 150 000           | 4 150 000           |
| Stadshypotek              | 2026-10-30               | 4,01 %                  | 1 760 000           | 1 760 000           |
| Stadshypotek              | 2026-10-30               | 4,01 %                  | 240 000             | 240 000             |
| Stadshypotek              | 2029-09-30               | 2,79 %                  | 3 707 500           | 3 767 500           |
| Stadshypotek              | 2027-06-01               | 4,09 %                  | 3 000 000           | 3 000 000           |
| Stadshypotek              | 2028-10-30               | 4,37 %                  | 2 260 000           | 2 260 000           |
| Nordea Hypotek            | 2026-05-20               | 3,68 %                  | 2 000 000           | 2 000 000           |
| Nordea Hypotek            | 2026-03-04               | 2,74 %                  | 10 000 000          |                     |
| Nordea Hypotek            | 2026-07-06               | 2,57 %                  | 10 000 000          |                     |
| <b>Summa</b>              |                          |                         | <b>37 117 500</b>   | <b>17 177 500</b>   |
| Varav kortfristig del     |                          |                         | 28 150 000          | 3 767 500           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 36 817 500 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA  
INTÄKTER

|                                                     | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2 160          | 379            |
| El                                                  | 3 259          | 2 930          |
| Uppvärmning                                         | 46 023         | 41 142         |
| Utgiftsräntor                                       | 130 564        | 62 296         |
| Vatten                                              | 8 521          | 7 392          |
| Arvode                                              | 61 625         | 57 300         |
| Sociala avgifter                                    | 19 362         | 19 442         |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 186 219        | 185 713        |
| Beräknat revisionsarvode                            | 0              | 32 000         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>457 733</b> | <b>408 594</b> |

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 37 832 000 | 17 876 500 |

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Totalentreprenad avseende renovering och byggnation av källarförråd, tak och vindslägenheter beräknas färdigställas i juni 2026, med beräknad inflytt andra halvan av 2026. Beräknat försäljningspris enligt flera mäklare beräknas landa på ca 19 Mkr. Dessa ska oavkortat gå till att amortera ner föreningens skuld.

Föreningen höll den 2026-03-17 en extra föreningsstämma. På stämman beslutades att upplåta fyra vindslägenheter med bostadsrätt. Vidare fattades ett första beslut om stadgeändring för att öppna upp för möjligheten till individuellt kapitaltillskott. Föreningen beslutade även om fyllnadsval av styrelseledamot och suppleant

Bolagsverket beslutade 2026-04-28 att utse en särskild granskare efter att fyra medlemmar ansökt om en sådan avseende vindsprojektet och den föreslagna stadgeändringen avseende frivilligt kapitaltillskott, vid den extra föreningsstämman 2026-03-17. Styrelsen samarbetar fullt ut och tar hjälp av nödvändig juridisk expertis samt föreningens revisor.

# Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-29.

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Sara Berg  
Ordförande, vald på två år till ordinarie föreningsstämma 2026

\_\_\_\_\_  
Emma Lingtell  
Suppleant, vald på ett år till ordinarie föreningsstämma 2026,  
2026-03-17 blev Emma ledamot

\_\_\_\_\_  
Leif Aruhn-Solén  
Styrelseledamot, vald på två år till ordinarie föreningsstämma  
2026

\_\_\_\_\_  
Magnus Jönsson  
Styrelseledamot, vald på två år till ordinarie föreningsstämma  
2027

\_\_\_\_\_  
Moa Lewin  
Styrelseledamot, vald på två år till ordinarie föreningsstämma  
2026

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Cederblads revisionsbyrå AB  
Magnus Haak  
Auktoriserad revisor

# Signerat dokument

via <https://min.ebox.nu>



## Årsredovisning Brf Magistraten 2025

### Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: Årsredovisning Brf Magistraten 2025.pdf

Storlek: 636656 byte

Hashvärde SHA256:

f311b9ad1d4fdb2762a421171fed2e76578419784aea8528f1d211c6eeb7372d

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.  
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

### Signerat av 6:

**MAGNUS HAAK**

Signerat med BankID 2026-06-01 12:15 Ref: 019e82ae-23c9-7b21-9d9d-93a7c355d889

**LEIF ARUHN SOLÉN LARSEN**

Signerat med BankID 2026-05-29 15:14 Ref: 019e73df-38fe-7abc-8109-0a49e9cc7968

**EMMA LINGTELL**

Signerat med BankID 2026-05-29 15:10 Ref: 019e73db-db67-71e3-ad13-4e107a32ad33

**MOA LEWIN**

Signerat med BankID 2026-05-29 12:17 Ref: 019e733d-3084-7fc2-83e8-b79330cb5ae2

**Lars Håkan Magnus Jönsson**

Signerat med BankID 2026-05-29 12:12 Ref: 019e7338-374c-70a7-8ab3-5fd6cba69abf

**SARA KARIN MARGARETA BERG**

Signerat med BankID 2026-05-29 11:51 Ref: 019e7325-85e4-71e7-912d-9975e31eb266

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Magistraten  
Org.nr. 716438-6125

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Magistraten 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 31 december 2025 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 Standard 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### 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 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 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 asidosättande 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 Bostadsrättsföreningen Magistraten 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.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak  
Auktoriserad revisor FAR

# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

---

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.