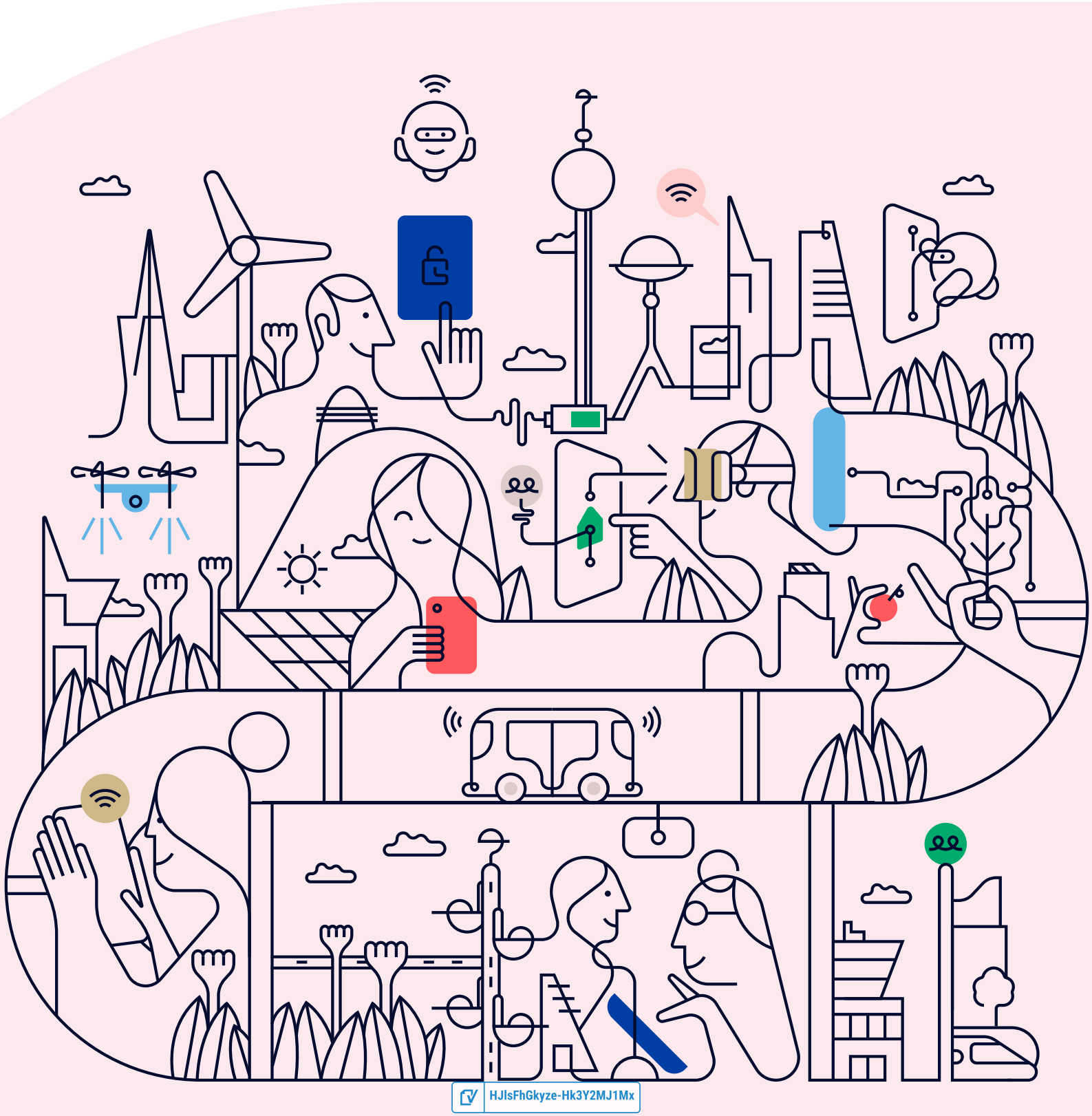
2025
Årsredovisning

Brf Magasinet



HJlsFhGkyze-Hk3Y2MJ1Mx

Välkommen till årsredovisningen för Brf Magasinet

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 4
Flerårsöversikt ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 18**

HJlsFhGkyze-Hk3Y2MJ1Mx

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.

HJlsFhGkyze-Hk3Y2MJ1Mx

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 Helsingborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-06-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-04-22 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-07 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
Kullen Västra 56	1983	Helsingborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1985.

Föreningen har 14 bostadsrätter om totalt 1 191 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 191 kvm.

Styrelsens sammansättning

Eleonor Hedberg	Ordförande
Ola Wortzelius	Styrelseledamot
Susanne Gedin	Styrelseledamot
Ebba Bergersäter	Suppleant

Valberedning

Bettima Ahm och Mattias Lemórne

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Alexandra Lindqvist	Auktoriserad revisor

HJlsFhGkyze-Hk3Y2MJ1Mx

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2021
- Ny hiss
- Godkänd OVK av frånluftsventilation. Nästa 2027

2022
- En ny tvättmaskin (av två)

2024
- Godkänd OVK i lägenhet M100 som har FTX till- & frånluftventilation. Nästa 2027
- Byte takfönster

Planerade underhåll

2026
- Påbörja målning av fönster (under femårsperiod)

Avtal med leverantörer

Banktjänster	Handelsbanken
Bredband, TV & telefoni	Tele 2
Ekonomisk förvaltning från 1 november 2024	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Ekonomisk förvaltning januari-oktober 2024	Söderåsens redovisningsbyrå AB
Fastighetsel	Öresundskraft
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar Skåne
Fastighetslån	Stadshypotek AB (Handelsbanken)
Fastighetslån	SBAB
Fuktbesiktning vid vattenskada	Belfor
Hisservice	Otis AB
Kallvatten och avlopp	Nsva Nordvästra Skånes vatten- & avlopp AB
Service av utrymningslarm	Securitas Technology
Sophämtning, återvinning	NSR Nordvästra Skånes Renhållnings AB
Trappstädning & fönsterputs	Städkraft Helsingborg
Värme, varmvatten, skötsel av gränd och gård	Samfälligheten Kullen Västra
Ventilation / OVK	Simab Ventilation och brandskydd AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Samfälligheten Kullen Västra, med en andel på 0%.

Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggning 1 = grändens trappa till Fågelsångsgatan, andel 25,5% Gemensamhetsanläggning 2 = gränden ner till Kullagatan, andel 18,4% Gemensamhetsanläggning 3 = innergård, andel 24,5% Gemensamhetsanläggning 4 = centralantenn ej längre aktuell Gemensamhetsanläggning 5 = värme och varmvatten, andel 25,5% samt förbrukning enligt fjärravlästa mätare.

HJlsFhGkyze-Hk3Y2MJ1Mx

Övrig verksamhetsinformation

Magasinet är uppfört 1858-59 som spannmålsmagasin och ägarbostad för spannmålshandlare Petter Olsson, med tiden en mycket betydelsefull affärsman i Helsingborgs utveckling, senare även tysk konsul och riksdagsman. Konsul Olsson bodde i Magasinet till sin död 1911. Efter att Magasinet förfallit under många år totalrenoverades det 1983-85 med statliga bostadslån och bidrag för antikvariska merkostnader. Synlig timmerstomme i f.d. spannmålsmagasinet. Sex lägenheter är etagelägenheter. Föreningen har 14 lägenheter (5 st 2 rok, 3 st 3 rok, 5 st 4 rok samt 1 st 5 rok) och total bostadsarea 1191 kvm

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Tre fastighetslån har lags om till 3-månaders löpande ränta. Ett fastighetslån har amorterats och avslutats.

Ingen planerad avgiftshöjning

Förändringar i avtal

Städkraft AB har utfört trappstädning från 1 augusti.

Förnyat avtal med Securitas Technologies för utrymningslarmet. Årskostnad sänkt med 25%

Övriga uppgifter

Årlig service av utrymningslarm, ny display, nya batterier och två extra larmdon monterade (i trapphus och förrådskorridor)

Årlig service av hiss + tjänsten fjärrservice installerad.

Systematisk brandskyddsarbete egenkontroll utförd i december. Föreningen har stenlagd innergård, sommartid utrustad med utemöbler och gasolgrill.

Gemensam tvättstuga med två tvättmaskiner, torktumlare, mangel och torkrum.

Föreningens medlemmar kan hyra övernattningsrum för tillfälliga gäster

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 18 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

HJlsFhGkyze-Hk3Y2MJ1Mx

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	905 218	903 318	901 776	901 776
Resultat efter fin. poster	100 307	36 051	79 004	-4 656
Soliditet (%)	47	43	41	39
Yttre fond	578 731	615 869	490 469	432 869
Taxeringsvärde	23 600 000	22 600 000	22 600 000	22 600 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	757	757	757	757-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,4	99,7	98,4	100
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 837	3 261	3 391	3 569
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 837	3 261	3 391	3 569
Sparande / kvm totalyta, kr	299	334	282	209
Elkostnad / kvm totalyta, kr	41	37	38	42
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	80	94	39	75
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	53	12	63	58
Energikostnad / kvm totalyta, kr	174	143	102	176
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,33	1,51	-	-
Räntekänslighet (%)	3,75	4,48	4,7	4,71

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

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

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

Förändringar i eget kapital

HJlsFhGkyze-Hk3Y2MJ1Mx

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	1 501 000	-	-	1 501 000
Upplåtelseavgifter	1 012 000	-	-	1 012 000
Fond, yttre underhåll	615 869	-104 938	67 800	578 731
Balanserat resultat	-116 788	140 989	-67 800	-43 599
Årets resultat	36 051	-36 051	100 307	100 307
Eget kapital	**3 048 131**	**0**	**100 307**	**3 148 439**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	24 201
Årets resultat	100 307
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-67 800
Totalt	**56 708**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	**56 708**

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

HJlsFhGkyze-Hk3Y2MJ1Mx

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	905 218	903 318
Övriga rörelseintäkter	3	2 438	1 037
Summa rörelseintäkter		**907 656**	**904 355**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-385 624	-463 233
Övriga externa kostnader	9	-63 331	-80 970
Personalkostnader	10	-17 643	-11 048
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-256 368	-256 368
Summa rörelsekostnader		**-722 967**	**-811 619**
RÖRELSERESULTAT		**184 690**	**92 736**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		324	3 352
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-84 707	-60 037
Summa finansiella poster		**-84 383**	**-56 685**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**100 307**	**36 051**
ÅRETS RESULTAT		**100 307**	**36 051**

HJlsFhGkyze-Hk3Y2MJ1Mx

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	6 127 759	6 375 439
Maskiner och inventarier	13	16 917	25 605
Summa materiella anläggningstillgångar		**6 144 676**	**6 401 044**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**6 144 676**	**6 401 044**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	14	524 121	293 794
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	40 653	35 300
Summa kortfristiga fordringar		**564 774**	**329 094**
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	363 011
Summa kassa och bank		**0**	**363 011**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**564 774**	**692 105**
SUMMA TILLGÅNGAR		**6 709 450**	**7 093 149**

HJlsFhGkyze-Hk3Y2MJ1Mx

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 513 000	2 513 000
Fond för yttre underhåll		578 731	615 869
Summa bundet eget kapital		**3 091 731**	**3 128 869**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-43 599	-116 788
Årets resultat		100 307	36 051
Summa fritt eget kapital		**56 707**	**-80 737**
SUMMA EGET KAPITAL		**3 148 438**	**3 048 131**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	247 440	1 093 683
Summa långfristiga skulder		**247 440**	**1 093 683**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 131 850	2 789 951
Leverantörsskulder		88 266	45 764
Skatteskulder		3 230	2 368
Övriga kortfristiga skulder		183	6 035
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	90 043	107 217
Summa kortfristiga skulder		**3 313 572**	**2 951 335**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**6 709 450**	**7 093 149**

HJlsFhGkyze-Hk3Y2MJ1Mx

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**184 690**	**92 736**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	256 368	256 368
	441 058	**349 104**
Erhållen ränta	324	3 352
Erlagd ränta	-84 537	-59 027
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**356 845**	**293 429**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 878	162 147
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	20 168	-171 070
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**371 135**	**284 506**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-504 344	-154 927
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-504 344**	**-154 927**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-133 209**	**129 579**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**624 278**	**494 699**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**491 069**	**624 278**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

HJlsFhGkyze-Hk3Y2MJ1Mx

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Magasinet 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 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	50 år
Maskiner och inventarier	5 år

Byggnad	2,00 %
Maskiner och inventarier	20,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

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.

HJlsFhGkyze-Hk3Y2MJ1Mx

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	901 776	901 776
Avfallshantering	0	1 540
Påminnelseavgift	60	0
Pantsättningsavgift	588	0
Administrativ avgift	343	0
Andrahandsuthyrning	2 450	0
Öres- och kronutjämning	1	2
Summa	**905 218**	**903 318**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	1 037
Återbäring försäkringsbolag	2 438	0
Summa	**2 438**	**1 037**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	2 094	10 465
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	2 931
Fastighetsskötsel gård enl avtal	5 245	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	2 220	0
Städning enligt avtal	16 859	0
Besiktningar	0	2 813
Hissbesiktning	0	10 005
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	11 636
Brandskydd	16 941	10 576
Gårdkostnader	3 127	1 365
Gemensamma utrymmen	851	0
Snöröjning/sandning	2 064	0
Serviceavtal	13 385	0
Förbrukningsmaterial	4 936	1 588
Summa	**67 722**	**51 379**

HJlsFhGkyze-Hk3Y2MJ1Mx

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Reparationer	0	5 793
Bostadsrättslägenheter	0	3 075
Tvättstuga	7 710	0
Sophantering/återvinning	0	21 329
VVS	3 038	47 772
Elinstallationer	1 932	-3 727
Fönster	5 000	0
Mark/gård/utemiljö	0	2 257
Summa	**17 680**	**76 499**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
Fönster	0	104 938
Summa	**0**	**104 938**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
El	48 978	43 868
Uppvärmning	95 118	111 777
Vatten	63 681	14 525
Sophämtning/renhållning	23 979	0
Summa	**231 756**	**170 170**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	25 495	22 989
Kabel-TV	14 682	14 438
Samfällighetsavgifter	4 153	0
Fastighetsskatt	24 136	22 820
Summa	**68 466**	**60 247**

HJlsFhGkyze-Hk3Y2MJ1Mx

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	4 095	7 994
Förvaltningskostnader	0	27 543
Revisionsarvoden extern revisor	16 438	-5 125
Fritids och trivselkostnader	1 508	636
Föreningskostnader	935	0
Förvaltningsarvode enl avtal	29 512	20 294
Pantsättningskostnad	882	0
Övriga förvaltningsarvoden	2 100	0
Administration	7 312	5 393
Föreningsavgifter	550	22 635
Övriga externa kostnader	0	1 600
Summa	**63 331**	**80 970**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Löner till kollektivanst	13 430	8 407
Arbetsgivaravgifter	4 213	2 641
Summa	**17 643**	**11 048**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	84 707	59 720
Dröjsmålsränta	0	313
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	4
Summa	**84 707**	**60 037**

HJlsFhGkyze-Hk3Y2MJ1Mx

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	12 714 341	12 714 341
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**12 714 341**	**12 714 341**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 338 902	-6 091 222
Årets avskrivning	-247 680	-247 680
Utgående ackumulerad avskrivning	**-6 586 582**	**-6 338 902**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**6 127 759**	**6 375 439**
I utgående restvärde ingår mark med	*330 396*	*330 396*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 800 000	14 200 000
Taxeringsvärde mark	8 800 000	8 400 000
Summa	**23 600 000**	**22 600 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	43 461	43 461
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**43 461**	**43 461**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-17 856	-9 168
Årets avskrivning	-8 688	-8 688
Utgående ackumulerad avskrivning	**-26 544**	**-17 856**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**16 917**	**25 605**

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	3 052	2 527
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	30 000	30 000
Transaktionskonto	491 069	261 267
Summa	**524 121**	**293 794**

HJlsFhGkyze-Hk3Y2MJ1Mx

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	11 466	2 469
Förutbet försäkr premier	25 480	25 069
Förutbet kabel-TV	3 707	3 667
Övr förutb kostn uppl int	0	4 095
Summa	**40 653**	**35 300**

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek	2025-12-01	1,40 %		1 510 000
Stadshypotek	2026-03-01	1,98 %	814 243	823 071
Stadshypotek	2025-03-01	1,82 %		794 123
Stadshypotek	2025-02-13	3,90 %		445 000
SBAB	2027-02-12	2,87 %	279 440	311 440
SBAB	2026-12-01	2,73 %	1 500 000	
SBAB	2026-12-02	2,74 %	785 607	
Summa			**3 379 290**	**3 883 634**
Varav kortfristig del			3 131 850	2 789 951

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 078 650 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	59	58
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	0	4 736
Uppl kostnad Städning entrepr	2 749	0
Uppl kostn el	4 233	3 572
Uppl kostnad Värme	0	15 109
Uppl kostn räntor	7 361	7 191
Uppl kostn vatten	0	1 403
Förutbet hyror/avgifter	75 641	75 148
Summa	**90 043**	**107 217**

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	11 382 000	11 382 000

HJlsFhGkyze-Hk3Y2MJ1Mx

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter årets slut har endast löpande underhåll utförts.

HJlsFhGkyze-Hk3Y2MJ1Mx

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-11.

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

Helsingborg

Eleonor Hedberg
Ordförande

Ola Wortzelius
Styrelseledamot

Susanne Gedin
Styrelseledamot

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

Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

HJlsFhGkyze-Hk3Y2MJ1Mx



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
12.05.2026 13:23

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 11.05.2026 11:08

DOCUMENT ID:
Hk3Y2MJ1Mx

ENVELOPE ID:
HJlsFhGkyze-Hk3Y2MJ1Mx

DOCUMENT NAME:
Brf Magasinet, 716407-1867 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
20 pages

SHA-512:
ff574b6a44525dc6f246823b6f73ac29d5f74f196e1b40ca309d64b1594ceab0b9da137c905f953f20aaaa9cf3b0424d8e68cc2dd1ba74abd0405d9aec26ca12

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. OLA WORTZELIUS	**Signed**	**11.05.2026 11:46**	**eID**	**Swedish BankID**
ola.wortzelius@telia.com	Authenticated	11.05.2026 11:37	Low	IP: 90.129.107.87
2. ELEONOR HEDBERG	**Signed**	**11.05.2026 11:53**	**eID**	**Swedish BankID**
eleonor.hedberg@telia.com	Authenticated	11.05.2026 11:51	Low	IP: 90.129.98.68
3. Susanne Gedin	**Signed**	**12.05.2026 13:22**	**eID**	**Swedish BankID**
susannegedin@telia.com	Authenticated	11.05.2026 13:21	Low	IP: 104.28.45.54
4. Alexandra Camilla L Lindqvist	**Signed**	**12.05.2026 13:23**	**eID**	**Swedish BankID**
alexandra@hammarbergs.se	Authenticated	12.05.2026 13:23	Low	IP: 94.254.79.86

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Magasinet
Org.nr 716407-1867

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Magasinet för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

SyiK3zyyfg-HkxhYhM1kfl

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Magasinet för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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

SyiK3zyyfg-HkxhYhM1kfl

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.

Norrtälje den dag som framgår av min elektroniska underskrift

_____
Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

SyiK3zyyfg-HkxhYhM1kfl

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
12.05.2026 13:31

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 11.05.2026 11:08

DOCUMENT ID:
HkxhYhM1kfl

ENVELOPE ID:
SyiK3zyyfg-HkxhYhM1kfl

DOCUMENT NAME:
revisionsberättelse.pdf
3 pages

SHA-512:
e34f4fbfa0fa02c6e0a31c5273b3a350461562ae8adb7bb92a66937c0fd9cf45bca690d7d73053ffc15b0babaf781eece65eb85fa44a973700c0f03e26b6fae8

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **Alexandra Camilla L Lindqvist**	**Signed**	**12.05.2026 13:31**	**eID**	**Swedish BankID**
alexandra@hammarbergs.se	Authenticated	12.05.2026 13:31	Low	IP: 94.254.79.86

* 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