

Årsredovisning 2025

Brf Magdalena 4

716417-8803



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Magdalena 4

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
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-10-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-12-14 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-19 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
Magdalena 4	1982	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partners

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 43 bostadsrätter om totalt 2 917 kvm 1 lokal och 5 bostadsrättslokaler om totalt 1 342 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 259 kvm.

Styrelsens sammansättning

Andreas Berg	Ordförande
Anna Ejeklint	Styrelseledamot
Carita Haaksi	Styrelseledamot
Louise Wileen Bjarke	Styrelseledamot
Mimmi Marie Betts	Styrelseledamot
Josef Daniel Yohannes	Suppleant
Mathias Blomdahl	Suppleant
Kurt Persson	Adjungerande

Valberedning

Charlotte Ahnlund Berg

Ebba Witt Brattström

Marianne Yohannes

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Josefine Olsson Revisor BOREV revision AB
Agneta Stark Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

2021	●	Reparationer av skador på fasad
2022	●	Ventilationsåtgärder med anledning av tidigare OVK-kontroll Målning av smide på vädringsbalkonger Genomgång och byte av äldre elcentraler
2022-2023	●	Byte av radiatorventiler
2023	●	Byte av magnetventiler
2024	●	Nya drivlinor till hissar Förbättrad säkerhet på taket
2025	●	Fasadrenovering ljusschakt (St Paulsgatan) Radonmätning Stamspolning Byte av kallvattenpump

Planerade underhåll

2027	●	Fasadrenovering (Bellmansgatan)
-------------	---	---------------------------------

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo
Teknisk förvaltning Sköts delvis i egen regi, delvis genom ett konsultavtal med Nabo

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 55 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 57 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 584 773	2 572 410	2 247 521	2 232 766
Resultat efter fin. poster	82 722	117 713	-85 820	87 108
Soliditet (%)	38	40	39	40
Yttre fond	2 140 955	1 655 466	1 127 477	934 825
Taxeringsvärde	145 739 000	145 884 000	145 884 000	145 884 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	601	601	525	521
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,3	98,9	99,0	98,9
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 560	1 560	1 560	1 560
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 552	1 552	1 552	1 552
Sparande / kvm totalyta, kr	57	72	15	90
Elkostnad / kvm totalyta, kr	16	13	26	15
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	153	147	126	113
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	30	27	23	16
Energikostnad / kvm totalyta, kr	199	187	175	144
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,47	4,07	3,97	1,69
Räntekänslighet (%)	2,59	2,60	2,97	2,99

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

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	2 175 744	-	-	2 175 744
Upplåtelseavgifter	10 916 678	-	-	10 916 678
Fond, yttre underhåll	1 655 466	-	485 489	2 140 955
Balanserat resultat	-10 136 946	117 713	-485 489	-10 504 723
Årets resultat	117 713	-117 713	82 722	82 722
Eget kapital	4 728 654	0	82 722	4 811 376

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-10 504 723
Årets resultat	82 722
Totalt	-10 422 001

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	632 989
Balanseras i ny räkning	-11 054 990
	-10 422 001

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 584 773	2 572 410
Övriga rörelseintäkter	3	33 848	-2
Summa rörelseintäkter		2 618 621	2 572 408
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 852 558	-1 912 670
Övriga externa kostnader	9	-166 723	-114 478
Personalkostnader	10	-130 527	-135 242
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-161 196	-42 240
Summa rörelsekostnader		-2 311 003	-2 204 630
RÖRELSERESULTAT		307 618	367 778
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 883	18 800
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-233 779	-268 866
Summa finansiella poster		-224 896	-250 066
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		82 722	117 713
ÅRETS RESULTAT		82 722	117 713

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	11 653 479	9 943 790
Maskiner och inventarier	13	18 411	20 019
Summa materiella anläggningstillgångar		11 671 891	9 963 810
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 671 891	9 963 810
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		237 093	-2 551
Övriga fordringar	14	621 213	1 773 783
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	91 420	86 407
Summa kortfristiga fordringar		949 726	1 857 639
Kassa och bank			
Kassa och bank		53 814	55 904
Summa kassa och bank		53 814	55 904
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 003 540	1 913 543
SUMMA TILLGÅNGAR		12 675 431	11 877 352

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 092 422	13 092 422
Fond för yttre underhåll		2 140 955	1 655 466
Summa bundet eget kapital		15 233 377	14 747 888
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-10 504 723	-10 136 946
Årets resultat		82 722	117 713
Summa ansamlad förlust		-10 422 001	-10 019 234
SUMMA EGET KAPITAL		4 811 376	4 728 654
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	4 110 000	4 110 000
Summa långfristiga skulder		4 110 000	4 110 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	2 500 000	2 500 000
Leverantörsskulder		768 251	99 757
Övriga kortfristiga skulder		39 674	1 808
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	446 130	437 133
Summa kortfristiga skulder		3 754 055	3 038 698
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 675 431	11 877 352

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	307 618	367 778
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	161 196	42 240
	468 814	410 018
Erhållen ränta	8 883	18 800
Erlagd ränta	-232 911	-269 175
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	244 786	159 644
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-244 618	144 900
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	714 489	-20 427
Kassaflöde från den löpande verksamheten	714 657	284 117
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 869 277	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 869 277	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 154 620	284 117
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 726 007	1 441 890
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	571 386	1 726 007

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Magdalena 4 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:

Stomme och grund	1,05 %
Yttertak	6,85 %
Balkonger	2,74 %
Fönster	13,71 %
Stamledningar VA	3,43 %
Stamledningar Värme	1,05 %
Styr & övervakning	5,71 %
El	3,43 %
Hissar	2,98 %
Fasader	1,52 - 34,27 %
Maskiner och inventarier	5,00 %

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	1 711 476	1 709 966
Årsavgifter, lokaler	772 068	772 068
Hysesintäkter, bostäder	11 730	11 548
Hysesintäkter, lokaler	21 896	13 800
Kabel-TV/Bredband	65 016	63 081
Övriga intäkter	2 587	1 947
Summa	2 584 773	2 572 410

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	0	-2
Erhållna bidrag	6 660	0
Försäkringsersättning	27 188	0
Summa	33 848	-2

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	18 864	17 996
Städning	115 140	104 264
Övrigt	3 531	29 319
Besiktning och service	23 718	114 286
Snöskottning	14 944	93 228
Summa	176 197	359 093

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Reparationer	8 313	0
Bostäder	117 891	0
Tvättstuga	15 150	8 365
Dörrar och lås/porttele	228	15 388
VA	47 438	7 775
El	6 600	0
Hissar	49 537	23 989
Garage och p-platser	0	600
Summa	245 157	56 117

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Hissar	0	147 500
Summa	0	147 500

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	66 187	55 406
Uppvärmning	653 640	626 182
Vatten	128 510	113 804
Sophämtning	116 187	90 781
Summa	964 524	886 173

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	108 170	104 683
Kabel-TV	8 764	8 680
Bredband	68 040	72 702
Arvode teknisk förvaltning	30 184	28 792
Fastighetsskatt	251 522	248 930
Summa	466 680	463 787

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	1 480	0
Övriga förvaltningskostnader	53 237	33 838
Juridiska kostnader	15 350	0
Revisionsarvoden	40 548	26 552
Ekonomisk förvaltning	56 108	54 088
Summa	166 723	114 478

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	63 000	63 000
Löner, arbetare	48 000	48 000
Sociala avgifter	19 527	24 242
Summa	130 527	135 242

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	229 560	268 696
Övriga räntekostnader	4 219	170
Summa	233 779	268 866

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	12 500 836	12 500 836
Årets inköp	1 869 277	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 370 113	12 500 836
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 557 046	-2 516 414
Årets avskrivning	-159 588	-40 632
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 716 634	-2 557 046
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	11 653 479	9 943 790
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 375 000</i>	<i>4 375 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	48 539 000	40 684 000
Taxeringsvärde mark	97 200 000	105 200 000
Summa	145 739 000	145 884 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	66 886	66 886
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	66 886	66 886
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-46 867	-45 259
Årets avskrivning	-1 608	-1 608
Utgående ackumulerad avskrivning	-48 475	-46 867
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	18 411	20 019

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	7 914	6 794
Skattefordringar	80 667	83 259
Övriga fordringar	15 000	15 000
Nabo Klientmedelskonto	509 809	653 151
Borgo	7 763	1 016 952
Avräkningskonto, eko. förvaltning	60	-1 373
Summa	621 213	1 773 783

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 580	15 764
Fastighetsskötsel	4 903	4 716
Försäkringspremier	36 636	34 890
Bredband	17 010	17 010
Förvaltning	17 291	14 027
Summa	91 420	86 407

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2027-08-25	3,80 %	2 110 000	2 110 000
Swedbank	2026-03-28	2,56 %	500 000	500 000
Swedbank	2026-03-28	2,56 %	2 000 000	2 000 000
Swedbank	2027-08-25	3,80 %	2 000 000	2 000 000
Summa			6 610 000	6 610 000
Varav kortfristig del			2 500 000	2 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 610 000 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
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	76 382	71 980
Städning	9 595	9 298
El	6 399	5 278
Uppvärmning	86 328	85 852
Utgiftsräntor	2 847	1 979
Vatten	21 475	18 986
Sociala avgifter	17 000	18 500
Förutbetalda avgifter/hyror	226 104	225 260
Summa	446 130	437 133

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	9 226 000	9 226 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgiften höjs med 6% från 260501. Nytt lån på 500 000 kr tas upp 260316.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-23.

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

Stockholm

Andreas Berg
Ordförande

Anna Ejeklint
Styrelseledamot

Carita Haaksi
Styrelseledamot

Louise Wileen Bjarke
Styrelseledamot

Mimmi Marie Betts
Styrelseledamot

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

Agneta Stark
Intern revisor

BOREV revision AB
Josefine Olsson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Magdalena 4, org.nr 716417-8803

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Magdalena 4 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

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 god revisionssed i Sverige. Revisorerernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den externa revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som extern revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den externa revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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. 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, förfälskning, 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



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 Magdalena 4 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 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. Jag som extern revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 den externa revisorn 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 den externa revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Josefine Olsson
Extern revisor

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Agneta Stark
Förtroendevald revisor