

Bostadsrättsförening Magnolian i Oxie

Årsredovisning 2025



BREDABLICK

 phm partner



Bostadsrättsförening

Magnolian i Oxie

Org.nr: 716406-8491

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	18

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Magnolian i Oxie, 716406-8491, med säte i Oxie, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanentboende om inte annat har avtalats, till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1978-09-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1981-10-28 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-27 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelse

Ordförande	Christer Warnerup	2026
Ledamot	Alexander Vellage-Thiesen	2027
Ledamot	Eva Nilsson Skogö	2026
Ledamot	Lisbeth Barkstedt	2026
Ledamot	Ronald Nilsson	2026
Suppleant	Mélé Akakpo	2027
Suppleant	Wioletta Christensen	2027
Suppleant	Hassan Fazzaa	2027

vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Anders M Jeppsson Ernst & Young
----------------------	------------------------------------

Valberedning

Valberedningen har bestått av:

Jan Artursson, sammankallande & Lars Karlsson.

Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Malmö Oxievång 1, Malmö Oxievång 4, samt Malmö Oxievång 5 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 185 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1982. Fastighetens adresser är Lertegelvägen 6-108, Murtegelvägen 1-135, samt Stengodsvägen.

Föreningen upplåter 185 bostadsrätter fördelat på 80 lägenheter och 105 småhus i form av kedjehus. Föreningen upplåter 54 parkeringsplatser, 48 garageplatser och 76 förråd med hyresrätt. Föreningen hyr även 13 parkeringsplatser och 72 garageplatser av Brinova. Föreningen har även 3 gemensamhetslokaler.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
20	79	72	14

Total tomtarea:	42 661	kvm
Total bostadsarea:	18 002	kvm
Total lokalarea:	336	kvm
Total garagearea:	1 682	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2023-07-11.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

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



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Sydantenn & Tele
Bredband	Sydantenn & Tele
Avfallshantering	Ragn Sells & VA-Syd
Elavtal avseende volym	Fortum
Fjärrvärme	E.ON
Jour	Örestads Industribevakning
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal klottersanering	Klottrets Fiende No. 1
Serviceavtal garageportar	Kone
Serviceavtal Kabel-TV och Bredband	Sydantenn & Tele
Serviceavtal VA	Skånska Högtrycksspolarna

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 312 555 kr (546 484 kr 2024) och planerat underhåll för 157 416 kr (3 475 834 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och som uppdateras årligen av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 4 378 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 222 kr per kvm.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2025-05-20. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Föreningen har under 2025 gjort en hel del arbeten, vissa väldigt kostsamma men som varit nödvändiga.

- Underhåll och reparationer av fastigheten för garage och p-däck på Murtegelvägen.
- Vi har bytt 15 trappsteg till trapporna.
- Installerat ny LED belysning i garage och p-däck på Murtegelvägen.
- Uppdaterat underhållsplanen.
- Föreningen har uppdaterat med nya växter i rabatterna.
- Underhåll och reparationer av körgrind och gångdörr på p-däck på Murtegelvägen.
- Uppdaterat fasadbelysning på Murtegelvägen.
- Uppdaterat brandskydd källaren Stengodsvägen.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (2024 skedde 12 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31 : 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 3 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 260 medlemmar.

12 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

11 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 261 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2026-01-01 då avgifterna höjdes med 5 %.

I grundårsavgiften ingår vatten. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband, kabel-tv och värme.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	17 824	17 132	16 321	15 540
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 100	-360	105	-4 917
Förändring av underhållsfond	4 221	816	1 634	0
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	-145	-113	-377	-3 567
Sparande, kr/kvm	213	209	191	217
Soliditet, (%)	-8	-11	-11	-11
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	918	870	824	784
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	93	91	91	91
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	756	713	666	641
Lokalhyra, kr/kvm	18	18	49	13
Driftkostnad, kr/kvm	456	420	458	415
Energikostnad, kr/kvm	200	175	163	142
Ränta, kr/kvm	149	129	111	102
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	222	214	210	206
Skuldsättning, kr/kvm	6 898	6 931	6 997	7 804
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	7 542	7 709	7 782	7 852
Räntekänslighet, (%)	8	9	9	10
Snittränta, (%)	2.16	1.87	1.43	1.31

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	7 379 892	2 450 107	- 23 517 982	- 359 844
Disposition enligt föreningsstämma			-359 844	359 844
Avsättning till underhållsfond		4 378 000	-4 378 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-157 416	157 416	
Årets resultat				3 100 488
Vid årets slut	7 379 892	6 670 691	- 28 098 410	3 100 488

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 23 877 826
Årets resultat före fondändring	3 100 488
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 4 378 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	157 416
Summa över/underskott	- 24 997 922

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 24 997 922
Totalt	- 24 997 922

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	2	14 912 034	14 138 650
Övriga rörelseintäkter	3	2 912 053	2 993 427
Summa rörelseintäkter		17 824 087	17 132 077
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	4	-9 440 809	-12 422 393
Övriga kostnader	5	-1 147 201	-1 171 124
Personalkostnader	6	-275 076	-331 700
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-974 785	-1 063 497
Summa rörelsekostnader		-11 837 871	-14 988 714
RÖRELSERESULTAT		5 986 216	2 143 363
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		41 960	85 465
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 927 688	-2 588 672
Summa finansiella poster		-2 885 728	-2 503 207
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		3 100 488	-359 844
RESULTAT FÖRE SKATT		3 100 488	-359 844
ÅRETS RESULTAT		3 100 488	-359 844



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31	
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR				
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader och mark	8, 9	119 775 335	120 750 120	
Summa materiella anläggningstillgångar		119 775 335	120 750 120	
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR				
119 775 335				120 750 120
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR				
Kortfristiga fordringar				
Kundfordringar		4 087	3 834	
Övriga fordringar		34 735	27 551	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	1 327 646	1 268 955	
Summa kortfristiga fordringar		1 366 468	1 300 340	
Kassa och bank				
Kassa och bank	11	7 697 148	7 279 645	
Summa kassa och bank		7 697 148	7 279 645	
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR				
9 063 616				8 579 985
SUMMA TILLGÅNGAR				
128 838 951				129 330 105



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 379 892	7 379 892
Underhållsfond		6 670 691	2 450 107
Summa bundet eget kapital		14 050 583	9 829 999
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-28 098 410	-23 517 982
Årets resultat		3 100 488	-359 844
Summa fritt eget kapital		-24 997 922	-23 877 826
SUMMA EGET KAPITAL		-10 947 339	-14 047 827
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12, 13	95 232 606	104 055 927
Summa långfristiga skulder		95 232 606	104 055 927
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		95 232 606	104 055 927
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	40 545 234	34 712 593
Leverantörsskulder		1 286 173	2 099 490
Skatteskulder		104 813	107 629
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	2 617 464	2 402 293
Summa kortfristiga skulder		44 553 684	39 322 005
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		44 553 684	39 322 005
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		128 838 951	129 330 105



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	5 986 216	2 143 363
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	974 785	1 063 497
Summa	6 961 001	3 206 860
Erhållen ränta	41 960	85 465
Erlagd ränta	-2 927 688	-2 588 672
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 075 273	703 653
Förändringar av rörelsekapital		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-66 128	-609 128
Förändring av rörelseskulder	-600 962	1 033 170
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 408 183	1 127 695
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Årets upplåtna mark		200
Upptagna lån	31 721 913	20 180 000
Amortering av låneskuld	-34 712 593	-21 500 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 990 680	-1 320 600
Årets kassaflöde	417 503	-192 905
Likvida medel vid årets början	7 279 665	7 472 549
Likvida medel vid årets slut	7 697 148	7 279 644



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	20-125
Markanläggningar	10-20



Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	13 600 788	12 831 592
Hyror lokaler	6 000	6 000
Hyror p-platser/garage	1 248 704	1 246 123
Övriga objekt	56 542	54 935
Totalt årsavgifter och hyror	14 912 034	14 138 650

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	0	3 330
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	4 000	8 500
Uppvärmning	2 369 302	2 369 824
Försäkringsersättningar	0	108 834
Överlåtelseavgifter	26 494	17 075
Övriga intäkter	-38 303	19 678
Kommunikation	550 560	466 186
Totalt övriga rörelseintäkter	2 912 053	2 993 427



Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

	2025	2024
El	156 673	150 527
Uppvärmning	2 318 568	2 126 541
Vatten och avlopp	1 461 206	1 223 760
Avfallshantering	266 855	257 385
Teknisk förvaltning	2 261 195	2 176 606
Serviceavtal	231 083	238 681
Besiktningkostnader	30 823	41 179
Systematiskt brandskyddsarbete	6 031	34 007
Snöröjning	76 003	46 125
Bevakningskostnader	76 187	88 250
Kommunikationskostnader	552 375	548 425
Försäkringar	230 598	215 838
Förbrukningsmaterial	24 761	60 505
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	1 278 480	1 192 245

8 970 838

8 400 075

Reparationer

Huskropp	0	41 907
Hiss	33 125	0
Armaturer, gemensamma utrymmen	77 213	24 485
P-platser/garage	0	10 686
Markytor	0	32 913
Vattenskador	20 526	192 190
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	31 692	109 003
VA & sanitet, installationer	81 628	30 295
Värme, installationer	37 933	75 105
Ventilation, installationer	20 637	0
El, installationer	0	24 463
Tele/TV/porttelefon, installationer	0	5 437
Brandskador	9 801	0

312 555

546 484

Planerat underhåll

Armaturer, gemensamma utrymmen	111 791	6 898
Övrigt, gemensamma utrymmen	0	13 900
P-platser/garage	0	880 321
Ventilation, installationer	0	2 029 725
VA & sanitet, installationer	0	4 152
Markytor	45 625	540 838

157 416

3 475 834

Totalt fastighetskostnader

9 440 809

12 422 393



Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Förvaltningskostnader	381 037	351 638
Revision	31 500	32 775
Tele och post	18 881	10 656
Självrisker vid skada	35 031	0
Jurist- och advokatkostnader	68 152	64 547
Kontorsmateriel och trycksaker	0	1 612
Bankkostnader	3 282	4 118
Hyra av anläggningstillgångar	575 919	671 111
IT-tjänster	6 874	8 756
Övriga externa tjänster	18 625	13 125
Övriga externa kostnader	800	12 787
Kostnader av engångskaraktär	7 100	0
Totalt övriga kostnader	1 147 201	1 171 124

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsen		
Styrelsearvode	241 197	277 587
Sociala kostnader	33 879	54 113
	275 076	331 700
Totalt personalkostnader	275 076	331 700

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivningar		
Byggnader	933 085	1 021 796
Markanläggningar	41 700	41 701
	974 785	1 063 497
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	974 785	1 063 497



Not 8. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	93 545 264	93 545 264
Mark	55 868 300	55 868 300
Markanläggningar	637 219	637 219
Utgående anskaffningsvärden	150 050 783	150 050 783
Ingående avskrivningar		
Byggnader	-28 950 701	-27 928 905
Markanläggningar	-349 962	-308 261
Årets avskrivning på byggnader	-933 085	-1 021 796
Årets avskrivning på markanläggningar	-41 700	-41 701
Utgående avskrivningar	-30 275 448	-29 300 663
Utgående redovisat värde	119 775 335	120 750 120
<i>Varav</i>		
Byggnader	63 661 478	64 594 563
Mark	55 868 300	55 868 300
Markanläggningar	245 557	287 257
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	155 896 000	155 896 000
Taxeringsvärde mark	94 796 000	94 796 000
	250 692 000	250 692 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	244 520 000	244 520 000
Lokaler	6 172 000	6 172 000
	250 692 000	250 692 000
Not 9. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	144 174 000	144 174 000
Summa:	144 174 000	144 174 000
Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	1 327 646	1 268 955
Summa	1 327 646	1 268 955
Not 11. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Kassa	2 990	2 990
Transaktionskonto Handelsbanken	4 694 158	7 276 655
Placeringskonto SBAB	3 000 000	0
Summa	7 697 148	7 279 645
Not 12. Förfall fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	40 545 234	34 712 593
Förfaller 2-5 år från balansdagen	85 744 246	71 942 994
Förfaller senare än fem år från balansdagen	9 488 360	32 112 933
Summa	135 777 840	138 768 520

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långsiktig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.



Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
SBAB	Löst		0	15 900 000
SBAB	2027-05-10	1,03 %	40 000 000	40 000 000
Swedbank	2026-09-25	1,16 %	21 564 800	22 033 600
SBAB	Löst		0	10 086 000
SBAB	2032-11-09	3,01 %	9 993 060	10 094 000
SBAB	2030-05-09	1,30 %	13 548 633	13 548 633
SBAB	2030-05-20	3,73 %	9 175 000	9 225 000
SBAB	Löst		0	7 906 853
Danske Bank	2026-05-02	3,89 %	9 774 434	9 974 434
SBAB	2029-05-11	2,91 %	15 900 000	0
SBAB*	2026-12-11	2,52 %	8 485 060	0
SBAB	2028-03-15	3,16 %	7 336 853	0
Summa skulder till kreditinstitut			135 777 840	138 768 520
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-40 545 234	-34 712 593
			95 232 606	104 055 927

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

*Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Räntan följer Stibor 3M under bindningstiden.

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	309 100	301 215
Upplupna räntekostnader	115 580	158 299
Förutbetalda intäkter	1 431 450	1 265 407
Upplupna revisionsarvoden	30 375	28 875
Upplupna kostnader	730 959	648 498
Summa	2 617 464	2 402 294



Underskrifter

Oxie enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-08

Christer Warnerup
Ordförande

Alexander Vellage-Thiesen
Ledamot

Eva Nilsson Skogö
Ledamot

Lisbeth Barkstedt
Ledamot

Ronald Nilsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young
Anders M Jeppsson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.05.2026 16:36

SENT BY OWNER:

Filippa Fernström • 08.05.2026 08:32

DOCUMENT ID:

rknFX-j0bx

ENVELOPE ID:

H13t7bsC-x-rknFX-j0bx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsförening Magnolian i Oxie.pdf

18 pages

SHA-512:

af285949cd7ba91bc3f52c8f227466892113a32acd5116
8433d8b51e07b4f621d829a170f0ae855d0c455b33186e
4b8532f557620702f4d329c6d2119f251ded

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 (GET)	METHOD	DETAILS
JAN ANDERS CHRISTER W ARNERUP	 Signed	08.05.2026 10:03	eID	
	Authenticated	08.05.2026 09:00	Low	
RONALD NILSSON	 Signed	08.05.2026 10:04	eID	
	Authenticated	08.05.2026 09:54	Low	
LISBETH MARIANNE BARK STEDT	 Signed	08.05.2026 12:50	eID	
	Authenticated	08.05.2026 08:44	Low	
ALEXANDER VELLAGE-THI ESEN	 Signed	08.05.2026 13:24	eID	
	Authenticated	08.05.2026 13:21	Low	
Eva Christina Nilsson Skog ö	 Signed	08.05.2026 14:45	eID	
	Authenticated	08.05.2026 10:02	Low	
ANDERS MAGNUS JEPPSS ON	 Signed	08.05.2026 16:36	eID	
	Authenticated	08.05.2026 16:30	Low	

* 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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Magnolian i Oxie, org.nr 716406-8491

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Magnolian i Oxie 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 Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 av Bostadsrättsförening Magnolian i Oxie 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 revisionsssed 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
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Helsingborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Anders M Jeppsson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 8 maj 2026



Revisionsberättelse Brf Magnolian i Oxie
2025.pdf
(97186 byte)
SHA-512: a15f39edd9d69b0a22c41c49e85fc043b5530
3fcd10a7718098a31c08214d5d7cc93b9e2723e54f2d16
2e4edb9403b31e4a5050ee6b5990637b2b898acd00b6d

Underskrifter

2026-05-08 16:37:19 (CET)



Anders Jeppsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

55c36278accd762eefc8b54f60c957f25bb57a71b7ce5b156a2b7f9469e4d471192fe344944adfe1cf3a068c74ca0cfb91f6050ddb1e287e1c0e9eb08db2577



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

