

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Magasinet i Nacka

Org.nr. 769638-9779

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	13

Brf Magasinet i Nacka

Org.nr. 769638-9779

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2020-09-08.

Föreningens verksamhet beskattas som ett privatbostadsföretag.

Med privatbostadsföretag avses bl a en svensk ekonomisk förening vars verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen.

Kommunal avgift för år 1 - 15 efter fastställt värdear utgår ej. Från år 16 utgår hel fastighetsskatt enligt gällande regler.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Nacka Sicklaön 362:6. Fastigheten har andelar i gemensamhetsanläggningarna Nacka Sicklaön GA:173-175. Gemensamhetsanläggningarna förvaltar garage, 2 innergårdar och servicerum/logistikrum.

Fastigheten består av ca 56 lägenheter, total BOAc:a 3 382 m².

Föreningen disponerar 27 parkeringsplatser samt 2 st kommersiella lokaler, total LOA 129 m².

Fastighetsförsäkring har tecknats till fullvarde hos Brandkontoret.

Garantitiden är 5 år och en 2-års garantibesiktning skedde under 2025.

GAR-BO Försäkring AB har utställt en säkerhet för inbetalda insatser.

Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Bostadsrättsföreningen har en aktuell underhållsplan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har upphandlat ny ekonomisk förvaltare fr.o.m. 2026-01-01 har SBC hand om den ekonomiska förvaltningen.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning efter ordinarie föreningsstämma 2025-06-11:

Björn Fagerberg, ledamot

Jessica Niederhauser, ledamot

Ludwig Schlyter, ledamot

Erik Keding, ledamot (ordförande)

Daniel Axberg, ledamot (tom Januari 2026)

Suppleanter har varit Malin Malmström och August Schmied.

Styrelsen har under året arbetat med flera föreningsangelägenheter i produktionsskedet samt avhållit

14 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hålls 2025-06-11.

Revisor

Ola Olsson, Kungsbron Borevision

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skiftats av Besqab Förvaltning AB.

Årsavgifter

Medlemsavgifterna höjdes med 17% fr.o.m. 2025-04-01. Medlemsavgifter för 2026 har höjts med 13% från 2026-01-01.

Föreningens säte är Nacka.

Brf Magasinet i Nacka

Org.nr. 769638-9779

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2020/2021
Nettoomsättning	3 945 904	3 467 946	0	0	0
Res. efter finansiella poster	-3 575 945	-3 921 008	0	0	0
Soliditet (%)	80,74	80,81	81,10	4,4	0,6
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	869	621	0	0	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	74,5	76,8	0	0	0
Skuldsättning (kr/kvm)	14 220	11 112	11 168	0	0
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14 762	14 837	14911	0	0
Sparande (kr/kvm)	-62	-141	0	0	0
Räntekänslighet (%)	17	19	0	0	0
Energikostnad (kr/kvm)	288	268	0	0	0

Definitioner av nyckeltal

Bostadsrättsyta uppgår till 3 382 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 4 516 kvadratmeter.

- Nettoomsättning: Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar
- Res. efter finansiella poster: Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader
- Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen
- Årsavgift per m2: Årsavgift dividerat med yta upplåten med bostadsrätt
- Årsavg andel tot rörelseint (%) : Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna
- Skuldsättning per m2 - 1: Räntebärande skulder / yta upplåten med bostadsrätt och hyresrätt
- Skuldsättning per m2 - 2: Räntebärande skulder / yta upplåten med bostadsrätt
- Sparande per m2: Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar - kostnadsfört planerat underhåll / yta upplåten med bostadsrätt och hyresrätt
- Räntekänslighet: Utgiftsökning vid en procentsats höjd ränta / årsavgifter
- Energikostnad per m2: Kostnad uppvärmning, el och vatten / yta upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Upplysning vid förlust

Resultatet efter avskrivningar är negativt. Rörelseresultatet före avskrivningar är också negativt. Det har trots det funnits medel för att klara de löpande kostnaderna.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	88
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	10
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	86

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	220 620 000	0	101 460	0	-4 022 469
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			101 967		-101 967
Årets förlust					-3 575 945
Belopp vid årets utgång	220 620 000	0	203 427	0	-7 700 381

Penneo dokumentnyckel: ZY1N4-8IM9P-Z1Y4R-HNNIJ-PJ58O-M852G

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Brf Magasinet i Nacka

Org.nr. 769638-9779

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står	
balanserad förlust	-4 022 469
Avsättning till underhållsfond	-101 460
årets förlust	_____ -3 575 945
	-7 700 381
Styrelsen föreslår att	
till fond för yttre underhåll avsätts	-101 967
i ny räkning överföres	_____ -7 598 414
	-7 700 381

Föreningen har ej haft något resultatmässigt utfall under verksamhetsåret.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Magasinet i Nacka

Org.nr. 769638-9779

RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	3 945 904	3 467 946
		3 945 904	3 467 946
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 810 394	-1 873 949
Övriga externa kostnader	4	-313 986	-139 979
Personalkostnader	5	-87 916	-65 710
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-3 358 296	-3 358 295
		-5 570 592	-5 437 933
Rörelseresultat		-1 624 688	-1 969 987
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-84	1 081
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 951 173	-1 952 102
		-1 951 257	-1 951 021
Resultat efter finansiella poster		-3 575 945	-3 921 008
Årets resultat		-3 575 945	-3 921 008

Penneo dokumentnyckel: ZY1N4-8IM9P-Z1Y4R-HNNIJ-PJ58O-M852G

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Brf Magasinet i Nacka

Org.nr. 769638-9779

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Kassa och bank

Kassa och bank

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

SUMMA TILLGÅNGAR

Not

2025-12-31

2024-12-31

6

262 533 409

265 891 705

262 533 409

265 891 705

262 533 409

265 891 705

7

163 250

116 970

351 415

45 939

8

87 799

79 737

602 464

242 646

799 613

2 002 177

799 613

2 002 177

1 402 077

2 244 823

263 935 486

268 136 528

Penneo dokumentnyckel: ZY1N4-8IM9P-Z1Y4R-HNNIJ-PJ58O-M852G

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Brf Magasinet i Nacka

Org.nr. 769638-9779

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**Medlemsinsatser
Fond för yttre underhåll**2025-12-31****2024-12-31**

Not

220 620 000
203 427
220 823 427220 620 000
101 460
220 721 460**Fritt eget kapital**Balanserat resultat
Årets resultat-4 124 436
-3 575 945
-7 700 381-101 461
-3 921 008
-4 022 469**Summa eget kapital**

213 123 046

216 698 991

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

37 319 000

37 571 000

Summa långfristiga skulder

37 319 000

37 571 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

12 607 000

0

Leverantörsskulder

250 896

372 450

Aktuell skatteskuld

110 710

446 956

Övriga skulder

10

105 550

12 702 464

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

419 284

344 667

Summa kortfristiga skulder

13 493 440

13 866 537

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**263 935 486****268 136 528**

Penneo dokumentnycckel: ZY1N4-8IM9P-Z1Y4R-HNNLI-PJ58O-M852G

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Brf Magasinet i Nacka

Org.nr. 769638-9779

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	2	-1 624 688	-1 969 988
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 358 296	3 358 295
Erhållen ränta m.m.		-84	1 081
Erlagd ränta		-1 951 173	-1 952 102
Betald fastighetsskatt		-336 246	-250 076
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-553 895	-812 790
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-46 280	-109 995
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-17 761	18 091 577
Minskning(-)/ökning(-i-) av leverantörsskulder		-121 554	363 075
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		84 703	163 627
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-654 787	17 695 494
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	6	0	-16 933 687
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-16 933 687
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-252 000	-252 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-252 000	-252 000
Förändring av likvida medel		-906 787	509 807
Likvida medel vid årets början		2 002 177	1 492 370
Likvida medel vid årets slut		1 095 390	2 002 177

Penneo dokumentnycckel: ZY1N4-8IM9P-Z1Y4R-HNNIJ-PJ58O-M852G

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll görs årligen med ett belopp motsvarande minst det belopp som angetts i ekonomisk plan intill dess föreningen upprättat en underhållsplan. Därefter skall avsättning ske enligt underhållsplan. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika förbrukningstid.

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet minskat med ett beräknat restvärde om detta är väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningstider tillämpas:

	Antal år
Byggnader:	
Stomme och grund	120
Stomkompletteringar / innerväggar	50
Inre ytskikt	25
Fasad och Fönster	50
Yttertak	40
Maskiner och andra tekniska anläggningar:	
Värme och Sanitet (VS), El, Ventilation,	
Hiss etc, Styr och övervakning	20-60
Restpost	50

Intäktssredovisning

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

Brf Magasinet i Nacka

Org.nr. 769638-9779

NOTER

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2025	2024
	<i>Nettoomsättning</i>		
	Årsavgifter	2 938 065	2 605 848
	Hyror p-platser	268 134	289 019
	El- & vv-förbrukning	408 075	198 605
	Lokaler	233 853	243 496
	Övriga intäkter	97 777	130 978
		3 945 904	3 467 946
Not 3	Driftkostnader	2025	2024
	Fastighetsskötsel Entreprenad	107 241	98 276
	Skötsel utemiljö	39 378	19 085
	Städning	70 731	75 543
	Periodisk tillsyn	37 375	0
	Hiss	62 966	17 291
	EL	389 495	421 363
	Uppvärmning	261 805	403 628
	Vatten & Avlopp	359 274	386 549
	Avfallshantering	81 728	72 481
	Försäkringar	67 467	61 606
	Samfälligetsavgift	103 674	80 995
	Övrigt	229 260	237 132
		1 810 394	1 873 949
Not 4	Övriga externa kostnader	2025	2024
	Revision	31 250	39 625
	Hyrbilskostnader	76 367	95 742
	Bankkostnader	5 046	4 543
	Administration	0	69
	Juridisk rådgivning	40 485	0
	Befarade kundförluster	121 219	0
	Övrigt	39 619	0
		313 986	139 979

Penneo dokumentnycckel: ZY1N4-8IM9P-Z1Y4R-HNNLI-PJ58O-M852G

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Brf Magasinet i Nacka

Org.nr. 769638-9779

NOTER

Not 5	Personal	2025	2024
	Medelantal anställda har varit	0,00	0,00
	Löner, ersättningar m.m.		
	Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:		
	Löner och ersättningar	66 501	50 000
	Övrigt	520	0
	Sociala kostnader	20 895	15 710
		87 916	65 710

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	269 250 000	252 316 313
	Inköp	0	11 950 000
	Omklassificeringar	0	4 983 687
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	269 250 000	269 250 000
	Ingående avskrivningar	-3 358 295	0
	Arets avskrivningar	-3 358 296	-3 358 295
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 716 591	-3 358 295
	Utgående redovisat värde	262 533 409	265 891 705
	Redovisat värde byggnader	169 133 409	172 491 705
	Redovisat värde mark	93 400 000	93 400 000
		262 533 409	265 891 705
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	147 452 000	138 619 000
	varav byggnader:	111 885 000	100 000 000

Not 7	Övriga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Entreprenör	0	43 979
	Klientkonto SBC	295 777	0
	Waybler	1 998	1 960
	Parkman	53 640	0
		351 415	45 939

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Bostadsrätterna	5 710	0
	Förutbetald moms lokalhyror	2 351	2 350
	Fastighetsförsäkring	28 618	27 402
	Hiss	19 508	18 743
	Bredband/Internet	31 612	31 242
		87 799	79 737

Brf Magasinet i Nacka

Org.nr. 769638-9779

NOTER

Not 9	Långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Amortering inom 1 år	12 607 000	12 607 000
	Amortering inom 2 till 5 år	37 319 000	37 571 000
		49 926 000	50 178 000

SEB 48209815 12 607 000 3,74% 2026-12-28
SEB 48209823 12 608 000 3,64% 2027-12-28
SEB 48209858 12 104 000 3,67% 2028-12-28
SEB 48209432 12 607 000 3,24% 2029-12-28

Not 10	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Deposition lokaler	62 000	62 000
	Moms SKV	43 550	33 464
		105 550	95 464

SEB 48209815 12 607 000 3,74% 2026-12-28

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Räntor	9 906	10 769
	Månadsavgifter	300 853	228 563
	Revision	31 250	39 625
	Styrelsearvode + uppl soc avg	77 275	65 710
		419 284	344 667

Övriga noter

Not 12	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	50 430 000	50 430 000

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har omförhandlat ett av sina sina lån. Det nya lånet har en bidningstid t.o.m. 2029-12-28 och en ränta på 3,24%.

Penneo dokumentnysckel: ZY1N4-8IM9P-Z1Y4R-HNNLI-PJ58O-M852G

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Brf Magasinet i Nacka

Org.nr. 769638-9779

Årsredovisningens innehåll fastställdes den 8e maj 2026

Erik Keding
Styrelseledamot
Ordförande

Björn Fagerberg
Styrelseledamot

Jessica Niederhauser
Styrelseledamot

Ludwig Schlyter
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Kungsbron Borevision

Ola Olsson
Revisor

Penneo dokumentnyckel: ZY1N4-8IM9P-Z1Y4R-HNNJI-PJ58O-M8S2G

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

LUDWIG SCHLYTER

Styrelseledamot

Serienummer: b29da0453eb907[...]8107b83398b74

IP: 188.149.xxx.xxx

2026-05-18 16:18:49 UTC



BJÖRN FAGERBERG

Styrelseledamot

Serienummer: 882f46ae34a67[...]64da970cb27df

IP: 104.28.xxx.xxx

2026-05-18 21:07:19 UTC



Jessica Maria Niederhauser

Styrelseledamot

Serienummer: 36a8f3b86fc11a[...]bbfd0aa7a21da

IP: 94.234.xxx.xxx

2026-05-19 05:25:43 UTC



ERIK OLOF KEDING

Ordförande

Serienummer: a58178a0e8128d[...]f0b01105238eb

IP: 79.136.xxx.xxx

2026-05-19 05:59:51 UTC



Ola Per Eric Olsson

Revisor

Serienummer: f386f69d3ef69b[...]ae23298643f33

IP: 213.88.xxx.xxx

2026-05-19 10:39:37 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Magasinet i Nacka

Org.nr 769638-9779

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Magasinet i Nacka för år 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 28 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.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Magasinet i Nacka för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ola Olsson

Kungsbron Borevision AB

Av föreningen vald revisor

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Ola Per Eric Olsson

Revisor

Serienummer: f386f69d3ef69b[...]jae23298643f33

IP: 213.88.xxx.xxx

2026-05-19 10:39:37 UTC



Penneo dokumentnyckel: 0H01F-SCVXC-0WNJ9-QQRPO-QY51P-6JXRK

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.