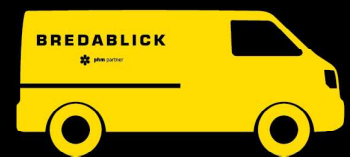


# Bostadsrättsföreningen Magnus Stenbock

Årsredovisning 2025

**BREDABLICK**

 phm partner



# Bostadsrättsföreningen

## Magnus Stenbock

Org.nr: 716407-3657

### Årsredovisning 2025

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

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	16

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Magnus Stenbock, 716407-3657, med säte i Lund, 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 och lokaler tillnyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-04-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-06-15 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-05 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	Göran Hedlund	2027
Ledamot	Anders Hedin	2027
Ledamot	Thore Husfeldt	2027
Ledamot	Gustav Herweg	2026
Ledamot	Jonny Olsson	2026
Suppleant	Maria Nermark	2026
Suppleant	Beatrice Teurneau	2026

#### **Valda t.o.m föreningsstämma**

#### **Revisor**

Revisor	David Eskilsson Baker Tilly
---------	--------------------------------

#### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av: Maria Hassler och Tony Sörensen.

#### **Firmateckning**

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



### **Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Lund Gyllenkrok 17 i Lunds kommun med därpå uppförd byggnad med 16 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1907. Fastighetens adresser är Gyllenkroks allé 15 och Magnus Stenbocksgatan 10.

Föreningen upplåter 15 lägenheter bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

#### Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
3	2	4	5	2

Total tomtarea: 599 kvm

Total bostadsarea: 1 720 kvm

- varav bostadsrättsarea: 1 629 kvm

- varav hyresrättsarea: 91 kvm

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-08-19.

#### **Försäkring**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



## Förvaltning och väsentliga avtal

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

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Städning	Rexagon
Avfallshantering	Lunds Renhållningsverk
Gångbanerenhållning	Lunds Renhållningsverk
Elavtal avseende volym	E.on
Fjärrvärme	Kraftringen
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal värmesystem	Kraftringen

## Reparationer och Underhåll

### Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 29 725 kr (26 143 kr 2024) och planerat underhåll för 61 364 kr (567 137 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-02-20 av Bredablick fastighetspartner. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 348 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 202 kr per kvm.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-05-27. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

### **Styrelsens ord**

Styrelsen har under året arbetat med flera områden:

- Systematiskt brandskyddsarbete.
  - Beställt OVK, obligatorisk ventilationskontroll.
  - Startat upphandling av ny underhållsplan för att möta det nya regelverket för K3-redovisning.
  - Startat analys av underhållsstatus på fasad/balkonger med avseende på fukt och puts.
  - Startat analys av värmekomfort och åtgärds- och besparingspotential för att möta ökande pris på fjärrvärme.
- Analyserat planerat underhåll för värmesystemet.
- Installerat fler värmekällor.
  - Beställt ersättning av trasigt takfönster. Kompletteringsmålet enstaka fönster.
  - Analyserat besparingspotential i elanläggning.
  - Identifierat elfel i trapphus för åtgärd och besparing.
  - Samlat information kring elstatus i lägenheter som del av brandsäkerhetsarbete.
  - Hållit gårdsdag med medlemmar, vår och höst.



## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under året har 1 överlåtelser av bostadsrätter skett (2024 skedde 3 överlåtelser).

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

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

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 23 medlemmar.

1 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

1 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 23 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 den 2026-01-01 då avgifterna höjdes med 2 %.

I årsavgiften ingår värme, varm- och kallvatten .



## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	1 429	1 362	1 226	1 150
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 121	- 489	47	- 563
Förändring av underhållsfond	287	-226	268	-282
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-162	-17	25	-13
Sparande kr/kvm	108	189	209	253
Soliditet, %	40	40	41	41
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	814	776	674	642
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93	93	90	91
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	814	776	674	642
Bostadshyra kr/kvm	1 105	1 052	994	950
Driftkostnad kr/kvm	354	297	290	260
Energikostnad kr/kvm	262	225	210	195
Ränta kr/kvm	245	235	157	52
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	202	198	194	191
Skuldsättning kr/kvm	6 038	6 117	6 199	6 265
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	6 376	6 461	6 545	6 615
Räntekänslighet (%)	8	8	10	10
Snittränta, (%)	4.06	3.84	2.53	0.83

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad 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.

### Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.



## Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	10 928 405	42 220	- 3 160 978	- 488 582
Disposition enligt föreningsstämma			-488 582	488 582
Avsättning till underhållsfond		348 000	-348 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-61 364	61 364	
Årets resultat				- 121 476
<b>Vid årets slut</b>	<b>10 928 405</b>	<b>328 856</b>	<b>- 3 936 196</b>	<b>- 121 476</b>

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 3 649 560
Årets resultat före fondändring	- 121 476
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 348 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	61 364
<b>Summa över/underskott</b>	<b>- 4 057 672</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 4 057 672
<b>Totalt</b>	<b>- 4 057 672</b>

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
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	2	1 427 172	1 359 216
Övriga rörelseintäkter	3	2 058	2 530
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 429 230</b>	<b>1 361 746</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	4	-700 601	-1 103 490
Övriga kostnader	5	-151 521	-73 501
Personalkostnader	6	-35 857	-36 244
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-245 986	-245 986
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 133 965</b>	<b>-1 459 221</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>295 265</b>	<b>-97 475</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 912	13 655
Räntekostnader och liknande resultatposter		-421 653	-404 761
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-416 741</b>	<b>-391 106</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-121 476</b>	<b>-488 581</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-121 476</b>	<b>-488 581</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-121 476</b>	<b>-488 581</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8, 9	17 165 868	17 411 854
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>17 165 868</b>	<b>17 411 854</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
		<b>17 165 868</b>	<b>17 411 854</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		1 478	8
Övriga fordringar		10 883	11 046
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	42 596	41 812
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>54 957</b>	<b>52 866</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	11	751 826	775 174
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>751 826</b>	<b>775 174</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
		<b>806 783</b>	<b>828 040</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>			
		<b>17 972 651</b>	<b>18 239 894</b>



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		10 928 405	10 928 405
Underhållsfond		328 856	42 220
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>11 257 261</b>	<b>10 970 625</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 936 196	-3 160 978
Årets resultat		-121 476	-488 582
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 057 672</b>	<b>-3 649 560</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>7 199 589</b>	<b>7 321 065</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Fastighetslån	12 , 13	10 247 650	10 385 950
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 247 650</b>	<b>10 385 950</b>
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>10 247 650</b>	<b>10 385 950</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12 , 13	138 300	138 300
Leverantörsskulder		105 612	111 537
Skatteskulder		1 954	2 503
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	279 546	280 539
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>525 412</b>	<b>532 879</b>
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>525 412</b>	<b>532 879</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 972 651</b>	<b>18 239 894</b>



## Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Rörelseresultat		295 264	-97 475
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		245 986	245 986
<b>Summa</b>		<b>541 250</b>	<b>148 511</b>
Erhållen ränta		4 912	13 655
Erlagd ränta		-421 653	-404 762
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>124 509</b>	<b>-242 596</b>
<b>Förändringar av rörelsekapital</b>			
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-2 090	11 376
Förändring av rörelseskulder		-7 467	22 448
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>114 952</b>	<b>-208 772</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Upptagna lån		0	5 855 000
Amortering av låneskuld		-138 300	-5 993 300
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-138 300</b>	<b>-138 300</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-23 348</b>	<b>-347 072</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>775 174</b>	<b>1 122 246</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>751 826</b>	<b>775 174</b>



## 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	10 - 100

### Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 326 636	1 263 456
Hyror bostäder	100 536	95 760
<b>Totalt årsavgifter och hyror</b>	<b>1 427 172</b>	<b>1 359 216</b>

### Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Överlåtelseavgifter	1 470	1 433
Övriga intäkter	588	1 097
<b>Totalt övriga rörelseintäkter</b>	<b>2 058</b>	<b>2 530</b>



#### Not 4. Fastighetskostnader

##### Driftskostnader

	2025	2024
El	45 735	45 497
Uppvärmning	338 819	288 818
Vatten och avlopp	66 280	53 494
Avfallshantering	32 442	33 934
Sotning	2 339	0
Teknisk förvaltning	20 880	17 136
Serviceavtal	6 132	6 028
Besiktningkostnader	30 269	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	1 047
Gångbanererenhållning	8 525	9 310
Försäkringar	23 503	22 494
Förbrukningsmaterial	7 004	6 372
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	27 584	26 080

**609 512**                      **510 210**

##### Reparationer

Huskropp	2 365	0
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	0	4 531
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	3 893	17 287
VA & sanitet, installationer	13 741	0
Värme, installationer	9 726	0
Tele/TV/porttelefon, installationer	0	4 325

**29 725**                      **26 143**

##### Planerat underhåll

Huskropp, fönster	0	476 717
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	37 279	0
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	0	30 685
Värme, installationer	24 085	59 735

**61 364**                      **567 137**

##### Totalt fastighetskostnader

**700 601**                      **1 103 490**

#### Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 390	4 390
Förvaltningskostnader	66 281	61 408
Revision	29 406	950
Tele och post	1 600	900
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	14 722	0
Bankkostnader	741	678
IT-tjänster	1 176	0
Övriga externa tjänster	32 406	4 375
Övriga externa kostnader	800	800

**151 521**                      **73 501**

#### Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvoden	29 995	30 000
Sociala kostnader	5 862	6 244

##### Totalt personalkostnader

**35 857**                      **36 244**

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



## Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

### Avskrivningar

Byggnader

2025

2024

245 986

245 986

**Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

**245 986**

**245 986**

## Not 8. Ställda säkerheter

2025-12-31

2024-12-31

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån

Fastighetsinteckningar

12 890 000

12 890 000

**Summa:**

**12 890 000**

**12 890 000**

## Not 9. Byggnader och mark

2025-12-31

2024-12-31

### Ingående anskaffningsvärden

Byggnader

18 535 381

18 535 381

Mark

4 552 597

4 552 597

### Utgående anskaffningsvärden

**23 087 978**

**23 087 978**

### Ingående avskrivningar

Byggnader

- 5 676 124

- 5 430 138

Årets avskrivning på byggnader

- 245 986

- 245 986

### Utgående avskrivningar

**-5 922 110**

**-5 676 124**

### Utgående redovisat värde

**17 165 868**

**17 411 854**

*Varav*

Byggnader

12 613 271

12 859 257

Mark

4 552 597

4 552 597

### Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

19 000 000

16 000 000

Taxeringsvärde mark

20 640 000

24 800 000

**39 640 000**

**40 800 000**

### Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder

39 640 000

40 800 000

**39 640 000**

**40 800 000**

## Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2025-12-31

2024-12-31

Förutbetalda kostnader

42 596

41 812

**Summa**

**42 596**

**41 812**

## Not 11. Kassa och bank

2025-12-31

2024-12-31

Transaktionskonto Handelsbanken

751 826

775 174

**Summa**

**751 826**

**775 174**

## Not 12. Förfall fastighetslån

2025-12-31

2024-12-31

Förfaller inom ett år från balansdagen

138 300

138 300

Förfaller 2-5 år från balansdagen

10 247 650

10 385 950

Förfaller senare än fem år från balansdagen

0

0

**Summa**

**10 385 950**

**10 524 250**



### Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
SEB	2027-02-28	3,82 %	5 815 000	5 855 000
Handelsbanken	2027-03-01	4,29 %	4 570 950	4 669 250
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>10 385 950</b>	<b>10 524 250</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-138 300	-138 300
			<b>10 247 650</b>	<b>10 385 950</b>

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

### Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	39 500	39 426
Upplupna räntekostnader	17 575	17 935
Förutbetalda intäkter	127 476	133 469
Upplupna revisionsarvoden	27 000	27 500
Upplupna kostnader	67 995	62 209
<b>Summa</b>	<b>279 546</b>	<b>280 539</b>



## Underskrifter

Lund enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-09

---

Göran Hedlund  
Ordförande

---

Anders Hedin  
Ledamot

---

Thore Husfeldt  
Ledamot

---

Gustav Herweg  
Ledamot

---

Jonny Olsson  
Ledamot

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

---

Baker Tilly  
David Eskilsson  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

04.05.2026 13:04

**SENT BY OWNER:**

Samih El-Borchali • 20.04.2026 11:00

**DOCUMENT ID:**

rkW4jPQaWe

**ENVELOPE ID:**

rkaXsvQabg-rkW4jPQaWe

**DOCUMENT NAME:**

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Magnus St enbock.pdf

16 pages

**SHA-512:**

699d48ca36877b52fef6700054c33fe3ae2978b03d87affe732bd401e2a518eaac80b7ee46e8be0db3d26cef19f30adf206458853583178a9bd21ad3aaea3ff2

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant









eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Jonny Per Erik Olsson	 Signed	20.04.2026 11:09	eID	Swedish BankID (DOB: 1957/09/01)
	Authenticated	20.04.2026 11:07	Low	
Alf Göran Hedlund	 Signed	23.04.2026 08:38	eID	Swedish BankID (DOB: 1948/08/10)
	Authenticated	20.04.2026 11:24	Low	
GUSTAV HERWEG	 Signed	27.04.2026 13:02	eID	Swedish BankID (DOB: 2001/08/21)
	Authenticated	27.04.2026 13:01	Low	
Nils Anders Hedin	 Signed	27.04.2026 22:05	eID	Swedish BankID (DOB: 1971/12/14)
	Authenticated	27.04.2026 14:05	Low	
Thore Husfeldt	 Signed	04.05.2026 12:24	eID	Swedish BankID (DOB: 1968/07/01)
	Authenticated	04.05.2026 12:23	Low	
David Åke Allan Eskilsson	 Signed	04.05.2026 13:04	eID	Swedish BankID (DOB: 1976/10/19)
	Authenticated	04.05.2026 13:03	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

## 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 Bostadsrättsföreningen Magnus Stenbock  
Org.nr. 716407-3657

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Magnus Stenbock för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat 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 (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 uppger, 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 upphöra med verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Magnus Stenbock 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Lund den dag som framgår av min elektroniska underskrift

David Eskilsson  
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 4 maj 2026



**Brf MS - Revisionsberättelse.pdf**

(108179 byte)  
SHA-512: abac6b6cf9382790f9586152c86cbcca91dcd  
84d672943d6671a60570be55161fe9ef1b1ceb677f8ee9  
2cbfcee7d82aef8c328b19bb21bc48eb07a7b1a2e50d8

## Underskrifter

2026-05-04 13:03:53 (CET)



**David Åke Allan Eskilsson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



**Magnus stenbock - RB**

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:  
c6b08104ebb6e532266399865ddf50534e79b74540b850e2f2cde7913284ff378932026e70a008bf70ceec82839922b07c2187ef0d909f5fd60b6eff38ff61d9



**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](mailto:info@bredablickforvaltning.se) | 010-177 59 00 | [bredablickforvaltning.se](http://bredablickforvaltning.se)

