

Årsredovisning

för

Brf Magistern

788000-1875

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Magistern får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Magistern 22, bebyggdes 1971. Föreningen registrerades 1970-09-04. Fastigheten är belägen på Brunnshusgatan 12-14, Härnösand. På fastigheten finns två bostadshus innehållande 61 lägenheter som upplåts med bostadsrätt, samt en lokal med hyresrätt. Föreningens mark innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

10 st	1 rum och kök
19 st	2 rum och kök
20 st	3 rum och kök
12 st	4 rum och kök

Total bostadsyta: 4 209 m²

Total lokalyta: 520 m²

Föreningens fastighet har fram till 2024-09-30 varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. Från 2024-10-01 bytte föreningen till IF. I försäkringen ingår styrelseansvar. I försäkringen ingår även en tilläggförsäkring för bostadsrättshavaren.

Gemensamma utrymmen

Föreningen har en kombinerad samlings-/mötes- och övernattningslokal.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Fastighetsskötsel har utförts av Härnö Snickeri.

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som sträcker sig mellan år 2025 och 2070.

Utförda underhållsåtgärder

	<u>År</u>
Nytt yttertak	2025
Solceller	2025
OVK	2025
Utbyte belysning i trapphus, källare och garage	2024
Installation av 8st laddboxar för elbil	2022
Garageport bytt	2022
Byte fönster, balkongdörrar och helglasade franska balkongdörrar	2019
VVX-central bytt	2019
Återvinningsanläggning är byggd	2016
Målning av garage	2014
Rening stamavlopp och lägenhetsavlopp	2014-2015
Lägenhetsdörrar	2012
OVK	2012-2019
Energideklaration	2008
Isolering innertak	2006-2007
Omläggning av tak	2004-2005

Planerat underhåll

	<u>År</u>
Översyn, rep och måln balkongkonsoler	2026
Blästring och målning av socklar	2025-2026
Målning källarkorridorer och dörrar	2027

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Föreningen har sitt säte i Härnösand.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Lagt nytt yttertak och solceller på Brunnshusgatan 14. Installerat ett batteri på Brunnshusgatan 12 och ett på 14. Under året gjort i samråd med HSB gjort en underhållsplan för hela fastigheten.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 4% 2026-04-01.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 74, och vid årets slut 75.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan extra föreningsstämman 2025-04-07 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Peter Hasselborg	Ordförande
	Margit Englund	Vice ordförande
	Johan Frykland	Ledamot
	Quintela Salvania	Sekreterare
	Stefan Åström	Teknik och underhåll

Suppleant	Malin Jonsson
	Ingrid Norberg
	Erik Wallner

Revisorer	Revidacta Revision AB
-----------	-----------------------

Valberedning	Einar Samuelsson Linda Saltin
--------------	----------------------------------

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 318	3 215	2 948	2 954
Resultat efter finansiella poster	105	-586	326	385
Soliditet (%)	0,00	0,00	0,00	0,00
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	744,0	714,6	610,0	627,0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 347,6	1 402,2	1 442,9	1 486,0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 637,7	1 575,5	1 621,1	1 669,6
Sparande per kvm (kr/kvm)	143,6	147,7	92,7	137,3
Räntekänslighet (%)	3,55	2,20	2,46	2,62
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	235,8	231,6	227,3	214,5
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94,38	93,55	94,23	90,64

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	675 000	298 893	-3 615 680	-586 270	-3 228 057
Avsättning till fond för		79 464	-79 464		0
lanspråktagande av		-298 893	298 893		0
Disposition av föregående års resultat:			-586 270	586 270	0
Årets resultat				104 752	104 752
Belopp vid årets utgång	675 000	79 464	-3 982 521	104 752	-3 123 305

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 982 521
årets vinst	104 752
	-3 877 769
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	88 626
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-79 464
i ny räkning överföres	-3 886 931
	-3 877 769

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 318 170	3 215 092
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 318 170	3 215 092
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 423 421	-3 121 827
Övriga externa kostnader		-203 332	-132 412
Personalkostnader		-223 853	-238 030
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-111 495	-111 495
Summa rörelsekostnader		-2 962 101	-3 603 764
Rörelseresultat		356 069	-388 672
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 133	40 222
Räntekostnader och liknande resultatposter		-253 450	-237 820
Summa finansiella poster		-251 317	-197 598
Resultat efter finansiella poster		104 752	-586 270
Resultat före skatt		104 752	-586 270
Årets resultat		104 752	-586 270

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	7 519 542	3 353 151
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 519 542	3 353 151

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		7 523 042	3 356 651

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	6 761
Övriga fordringar		359	3 344
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 240	109 422
Summa kortfristiga fordringar		22 599	119 527

Kassa och bank

Kassa och bank	10	1 242 074	1 751 204
Summa kassa och bank		1 242 074	1 751 204
Summa omsättningstillgångar		1 264 673	1 870 731

SUMMA TILLGÅNGAR

8 787 715

5 227 382

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

675 000

675 000

Fond för yttre underhåll

79 464

298 893

Summa bundet eget kapital

754 464

973 893

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 982 521

-3 615 680

Årets resultat

104 752

-586 270

Summa fritt eget kapital

-3 877 769

-4 201 950

Summa eget kapital

-3 123 305

-3 228 057

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

0

0

Summa långfristiga skulder

0

0

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av skuld till kreditinstitut

11 101 965

6 631 185

Leverantörsskulder

66 901

569 106

Skatteskulder

8 850

15 084

Övriga skulder

395 755

386 748

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

337 549

853 316

Summa kortfristiga skulder

11 911 020

8 455 439

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

8 787 715

5 227 382

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	104 752	-586 270
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	111 495	111 495
Betald skatt	-5 101	-15 319
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	211 146	-490 094

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-46	3 750
Förändring av kortfristiga fordringar	89 034	-50 598
Förändring av leverantörsskulder	-502 205	409 236
Förändring av kortfristiga skulder	-499 954	624 421
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-702 025	496 715

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-4 277 885	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 277 885	0

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	4 581 065	0
Minskning av långfristiga skulder	-110 285	-192 144
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 470 780	-192 144

Årets kassaflöde

-509 130 **304 571**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 751 204	1 446 632
Likvida medel vid årets slut	1 242 074	1 751 203

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m m i bostadsrättsföreningars årsredovisning. Förenklingsregeln i K2 för återkommande kostnader tillämpas för fjärrvärme, el, vatten, renhållning.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	67 år
Fastighetsförbättring	75 år
Soprum/sophus	20 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

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

Inkomstskatter

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t e x avkastning på en del placeringar och ev. reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter

I föreningens årsavgift ingår kostnad för värme, vatten, tv och bredband.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 131 556	3 007 750
Hyra lokal	43 395	47 292
Hyra garage	108 000	110 645
Hyra parkering	61 520	58 320
Gemensamhetsel	3 564	3 960
Avgift andrahandsuthyrning	9 000	15 500
Pantsättningsavgift	2 322	1 671
Överlåtelseavgifter	7 239	9 911
Avsättning inre fond	-50 000	-39 999
Övriga intäkter	1 575	42
Öresutjämning	0	0
	3 318 171	3 215 092

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Löpande underhåll	150 635	145 970
Periodiskt underhåll	462 958	1 173 357
Fastighetsskötsel, entr.	222 387	183 336
Fjärrvärme	596 971	568 391
Vatten & avloppsavgifter	270 170	241 047
Elavgifter	248 138	285 571
Sophämtning	96 812	107 940
Återvinning papper, glas mm	1 650	6 520
Snöröjning, sandning, sopning	12 313	43 790
Förbrukningsinv. / mtrl	20 322	41 997
Försäkring fastighet	67 782	79 263
Kabel-tv, bredband, IP-telefoni	181 000	163 144
Fastighetsskatt	91 020	81 501
Försäkring övrigt	1 262	0
	2 423 420	3 121 827

Not 4 Personalkostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Lön, fastighetskötare	936	0
Löner till kollektivanställda	108 359	101 082
Styrelsearvode	64 600	81 550
Vicevärdarvode	15 257	15 426
Löner till tjänstemän	7 830	11 282
Bilersättningar skattefria	0	1 400
Lagstadgade arbetsgivaravgifte	26 871	27 291
	223 853	238 031

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 744 116	6 744 116
Inköp	4 277 886	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 022 002	6 744 116
Ingående avskrivningar	-3 390 965	-3 279 470
Årets avskrivningar	-111 495	-111 495
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 502 460	-3 390 965
Utgående redovisat värde	7 519 542	3 353 151
Taxeringsvärden byggnader	22 742 000	21 491 000
Taxeringsvärden mark	6 800 000	4 997 000
	29 542 000	26 488 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	81 809	81 809
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 809	81 809
Ingående avskrivningar	-81 809	-81 809
Utgående ackumulerade avskrivningar	-81 809	-81 809
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	72 591	72 591
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 591	72 591
Ingående avskrivningar	-72 591	-72 591
Utgående ackumulerade avskrivningar	-72 591	-72 591
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	10 232 922	8 009 800
	10 232 922	8 009 800

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Handelsbanken	2,880	2026-09-01	3 158 750	3 211 250
Handelsbanken	3,120	2026-03-01	1 590 607	1 640 575
Handelsbanken	3,120	2026-03-01	680 000	701 360
Handelsbanken	2,910	2026-10-30	1 072 608	1 078 000
Handelsbanken	2,910	2026-10-30	2 200 000	0
Handelsbanken	2,910	2026-10-30	1 500 000	0
Handelsbanken	2,940	2026-12-30	900 000	0
			11 101 965	6 631 185

Kortfristig del av långfristig skuld	11 101 965	6 631 185
--------------------------------------	------------	-----------

Lån som förfaller inom ett år från bokslutsdagen klassificeras som kortfristiga. Detta oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Kommande års amortering är 229 220 kr.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 9 955 865 kr.

Not 10 Likvida medel

	2025-12-31	2024-12-31
Likvida medel		
Nordea	1 238 891	833 994
Nordea företagskonto	2 133	916 160
Handelsbanken konto 3	1 050	1 050
	1 242 074	1 751 204

Årsredovisningen beslutades 2026-02-25.

Peter Hasselborg
Ordförande

Margit Englund
Vice ordförande

Johan Frykland
Ledamot

Quintela Salvania
Ledamot

Stefan Åström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Revidacta Revision AB

Eva Höglund
Auktoriserad revisor

This document contains 14 pages before this page

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

STEFAN ÅSTRÖM

25055d6e-bc88-4fec-9533-6b6afbd6e7e1 - 2026-03-16 18:42:38 UTC +02:00

BankID / Freja eID - a72fa7c1-01cd-4358-9d68-db44330d4368 - SE

PETER HASSELBORG

f72b3496-05de-4d4d-9b4e-f2012321720b - 2026-03-16 19:43:28 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 894b7697-5a01-46ca-9869-6494c2e69abc - SE

Carl Johan Frykland

53e35178-2a70-4ac0-a9fb-b3a70e5676e3 - 2026-03-20 13:16:24 UTC +02:00

BankID / Freja eID - cd207f1a-1e42-4f03-a9b6-4d341e5a4906 - SE

Quintela Salvania

cd047bc5-a7c5-40b6-9dfa-0d6aa6768f9e - 2026-03-20 20:52:55 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 8e266abd-c4c5-4996-9f26-443aa85e3e27 - SE

MARGIT ENGLUND

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Magister

278a6ea4-f2b5-4eda-a67c-8770e312fad9 - 2026-03-22 12:16:02 UTC +02:00

BankID / Freja eID - f5e987ed-2fb7-40d3-9d71-02361e11d571 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Eva Elisabet Höglund

d4c728cb-2918-46ff-83cf-6da9902e4352 - 2026-03-23 11:22:39 UTC +02:00

BankID / Freja eID - b431224a-c8ff-4a8c-bdfa-cef286778261 - SE

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmatekningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Magistern
Org.nr. 788000-1875

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Magistern 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 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 Standard 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 19 mars 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 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. 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 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 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 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 för BRF Magistern 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Revidacta Revision AB

Eva Höglund
Auktoriserad revisor FAR

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.