

Varsågod! Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Magdalena

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2008 och 2032.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningen har i dagsläget inga lån.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1972-11-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1973-03-30 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-16 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Claes Orbelius	Ordförande
Arvid Hedlund	Sekreterare
Gustaf Sjöberg	Kassör
Kerstin Häggner	Ledamot
David Ozdoba	Ledamot

Torsten Lundqvist	Suppleant
Stina Nilsson Helander	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Olle Kannö	Ordinarie Extern	MT Revision AB
Linda Johansen	Suppleant Extern	MT Revision AB

Valberedning

 Susanne Blick
 Per Rothander

Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-02.

Extra föreningsstämma hölls 2019-10-08. Fyllnadsval av en ordinarie ledamot och en suppleant till styrelsen.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
MAGDALENA 5	1973	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Värdeåret är 1973.

 Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 489 m², varav 1 288 m² utgör lägenhetsyta och 201 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
kontor	107 m ²	20211030
kontor	94 m ²	20201130

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2032.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte stamregl.ventiler	2019	enl.underh.plan
Omkittning o målning av fönster	2018	enl.underh.plan
Utbyte VA-stam i källare	2018	enl.underh.plan

Planerat underhåll	År	Kommentar
Ny tvättmaskin i tvättstuga	2020	enl underh.plan
Ventilation kontor	2021	enl underh.plan
Yttertak, partiellt underhåll	2022	enl.underh.plan
Fasad, partiellt underhåll	2022	enl.underh.plan
Stambyte	2024	enl.underh.plan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ventilation	AirCano
Kontroll o service värmecentral	Energisparkonsult
Städning	Anders Lindberg Städ
Bevakningsavtal snöskottning tak	Markun AB
Hiss	S:t Eriks hiss
Städning av gårdar samt skottning och sandning av trottoarer	Dannes Allservice
TV och Bredband	Com Hem

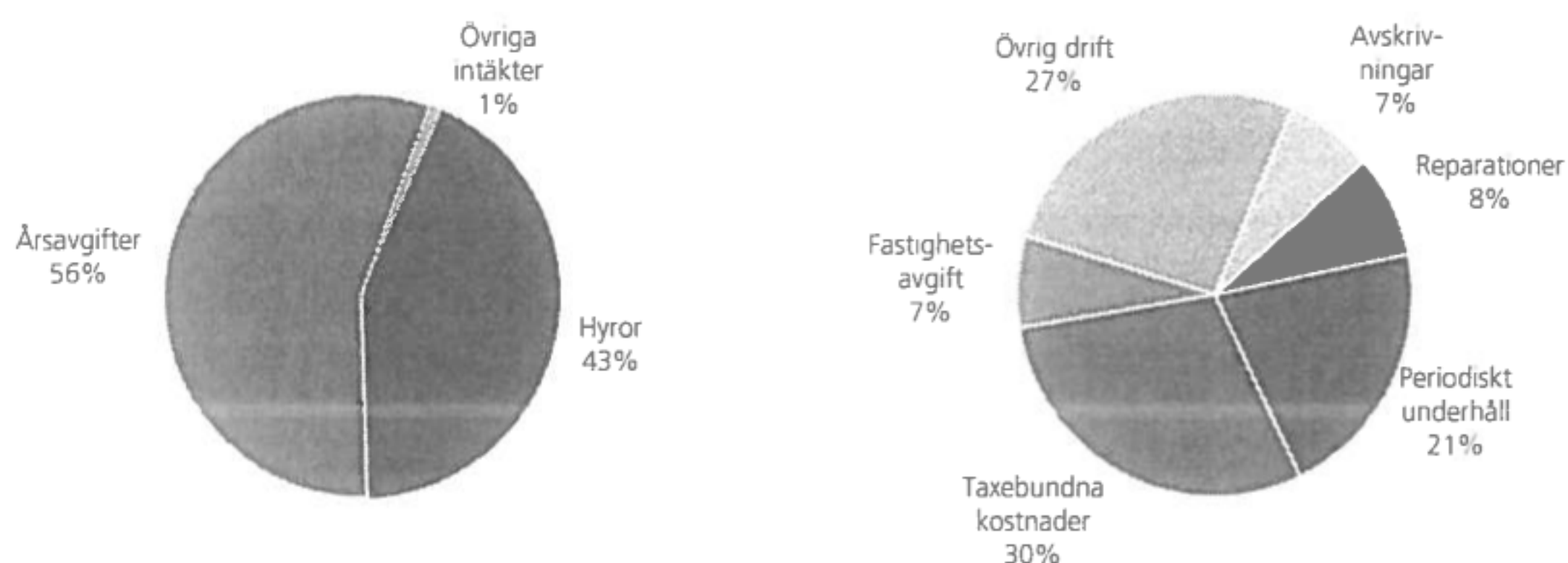
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-04-01 med 10 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-04-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 244 142	969 900
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 292 448	1 155 101
Finansiella intäkter	27	12
Minskning kortfristiga fordringar	5 420	2 335
Ökning av kortfristiga skulder	97 166	78 951
	1 395 062	1 236 399
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	980 268	962 157
	980 268	962 157
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 658 935	1 244 142
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	414 794	274 241

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader**Skatter och avgifter**

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har:

- trasig pump i pumpgropen bytts ut och i samband härmed har stammarna i golvet i källarplanet spolats.
- pga. störande fläktljud har ett antal nya fläktdon installerats i kontorslokalerna.
- självförvållad vattenskada i en lägenhet har åtgärdats.
- byte av stamventiler, inkl. nödvändig asbetsanering, har gjorts enligt underhållsplanen. I samband härmed har rörledningar i källarplanets golv stamspolats. Samtliga element i huset har försetts med nya luftningskruvar.
- efter inbrott i källaren har lås och dörrar reparerats. Ytterporten förstärktes med stålplatta.
- räcke har satts upp vid en källartrappa.
- torkskåpet har försetts med ny fläkt o värmeenhet.
- utifrånkommande fukt i golv/vägg i ett rum i en av kontorslokalerna i gatuplan har noterats. Åtgärd har påbörjats.
- besiktning av taket har genomförts under oktober. Påpekades att taksäkerhetsanordningar samt snörasskydd snarast bör monteras. (Åtgärdades i slutet av december). I övrigt några smärre punkter som också åtgärdats under hösten. Noterades att taket bör omläggas om 5-10 år, företrädesvis i samband med fasadrenovering.
- syn av fasaden har gjorts under november. Framkom några konkreta punkter som kan åtgärdas med repklättrare inom ca 3 år. I övrigt torde större renovering kunna ske i samband med takbyte.
- en läckande ballofix har orsakat en vattenskada i en av medlemslägenheterna.
- i årets slutskede skedde inbrott i cykelförrådet.
- klotter har löpande tagits bort.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st
 Överlåtelser under året: 4 st
 Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 30
 Tillkommande medlemmar: 7
 Avgående medlemmar: 6
 Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 31

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	563	506	481	460
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 754	2 397	2 182	2 163
Elkostnad/m ² totalyta	63	51	51	46
Värmekostnad/m ² totalyta	119	128	110	110
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	28	22	37
Soliditet (%)	92	93	94	94
Resultat efter finansiella poster (tkr)	237	118	274	136
Nettoomsättning (tkr)	1 284	1 151	1 078	1 041

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 288 m² bostäder och 201 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	3 865 000	0	0	3 865 000
Fond för yttre underhåll	1 915 973	390 000	154 318	1 371 655
S:a bundet eget kapital	5 780 973	390 000	154 318	5 236 655
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-89 981	-390 000	-36 580	336 598
Årets resultat	236 989	236 989	-117 738	117 738
S:a fritt eget kapital	147 008	-153 011	-154 318	454 337
S:a eget kapital	5 927 981	236 989	0	5 690 992

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	236 989
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	300 019
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-390 000
summa balanserat resultat	147 008
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	222 246
att i ny räkning överförs	369 254

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 283 713	1 151 216
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 735	3 885
Summa rörelseintäkter		1 292 448	1 155 101
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-826 140	-819 488
Övriga externa kostnader	Not 5	-113 277	-107 063
Personalkostnader	Not 6	-40 851	-35 606
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-75 217	-75 217
Summa rörelsekostnader		-1 055 486	-1 037 375
RÖRELSERESULTAT		236 962	117 726
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27	12
Summa finansiella poster		27	12
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		236 989	117 738
ÅRETS RESULTAT		236 989	117 738

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	4 747 350	4 822 567
Summa materiella anläggningstillgångar	4 747 350	4 822 567
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	4 747 350	4 822 567
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 683 793	1 274 420
Summa kortfristiga fordringar	1 683 793	1 274 420
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 683 793	1 274 420
SUMMA TILLGÅNGAR	6 431 143	6 096 987

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	3 865 000	3 865 000
Fond för yttre underhåll	1 915 973	1 371 655
	Not 10	
Summa bundet eget kapital	5 780 973	5 236 655
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-89 981	336 598
Årets resultat	236 989	117 738
Summa fritt eget kapital	147 008	454 337
SUMMA EGET KAPITAL	5 927 981	5 690 992
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	129 047	59 325
Skatteskulder	8 976	5 080
Övriga skulder	226 917	186 717
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	138 222	154 873
	Not 11	
Summa kortfristiga skulder	503 162	405 995
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 431 143	6 096 987

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Värmeanläggning	10 år	10 år
Hissanläggning	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	725 532	666 878
Hyror lokaler momspliktiga	553 512	481 720
Avgift andrahandsuthyrning	4 656	2 580
Öresutjämning	13	38
	1 283 713	1 151 216

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	4 850	0
Återbäring försäkringsbolag	3 885	3 885
	8 735	3 885

Not 4 DRIFTKOSTNADER **2019** **2018**
Fastighetskostnader

Fastighetskötsel gård beställning	1 278	0
Snöröjning/sandning	10 338	7 091
Städning entreprenad	35 566	34 788
Städning enligt beställning	0	1 280
Hissbesiktning	2 215	4 596
Myndighetstillsyn	0	9 608
Serviceavtal	31 616	31 423
Förbrukningsmateriel	387	1 626
Teleport/hissanläggning	3 406	3 406

84 805 **93 818**
Reparationer

Fastighet förbättringar	18 145	0
Lokaler	0	65 843
Tvättstuga	4 063	2 993
Entré/trapphus	0	2 265
Lås	14 395	16 211
VVS	21 951	15 698
Ventilation	14 519	6 755
Elinstallationer	354	0
Hiss	0	14 309
Tak	0	3 345
Skador/klotter/skadegörelse	8 541	6 779
Vattenskada	4 850	36 469

86 818 **170 667**
Periodiskt underhåll

VVS	164 899	0
Tak	57 347	0
Fönster	0	129 974

222 246 **129 974**
Taxebundna kostnader

El	93 581	78 082
Värme	177 310	194 166
Vatten	35 455	41 758
Sophämtning/renhållning	5 242	11 659

311 589 **325 666**
Övriga driftkostnader

Försäkring	27 099	25 717
Självrisk	10 749	0
Kabel-TV	5 318	5 209

43 166 **30 926**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift
77 517 **68 437**
TOTALT DRIFTKOSTNADER
826 140 **819 488**

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Medlemsinformation	187	560
	Juridiska åtgärder	0	9 362
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	22 987	22 927
	Föreningskostnader	736	2 273
	Styrelseomkostnader	676	0
	Fritids- och trivselkostnader	695	501
	Förvaltningsarvode	56 387	54 684
	Administration	2 658	1 885
	Konsultarvode	24 374	10 442
	Tidningar facklitteratur	68	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 510	4 430
		113 277	107 063

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	35 000	29 500
	Sociala kostnader	5 851	6 106
		40 851	35 606

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	25 830*	25 830
	Förbättringar	49 387	49 387
		75 217	75 217

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	5 558 875	5 558 875
	Utgående anskaffningsvärde	5 558 875	5 558 875
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-736 308	-661 090
	Årets avskrivningar enligt plan	-75 217	-75 217
	Utgående avskrivning enligt plan	-811 525	-736 308
	Planenligt restvärde vid årets slut	4 747 350	4 822 567
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 482 000	2 482 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	17 708 000	15 808 000
	Taxeringsvärde mark	27 552 000	19 428 000
		45 260 000	35 236 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	40 400 000	31 200 000
	Lokaler	4 860 000	4 036 000
		45 260 000	35 236 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	20 973	19 639
	Momsavräkning	0	3 951
	Klientmedel hos SBC	1 658 935	1 244 142
	Fordringar	3 885	0
	Fordringar kreditfakturor	0	6 688
		1 683 793	1 274 420

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 371 655	981 655
	Reservering enligt stadgar	390 000	105 708
	Reservering enligt stämmobeslut	284 292	284 292
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-129 974	0
	Vid årets slut	1 915 973	1 371 655

Not 11	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
---------------	---	-------------------	-------------------

Arvoden	0	29 500
Sociala avgifter	0	6 106
Avgifter och hyror	137 834	119 267
Avgift andrahandsuthyrning	388	0
	138 222	154 873

Not 12	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	--

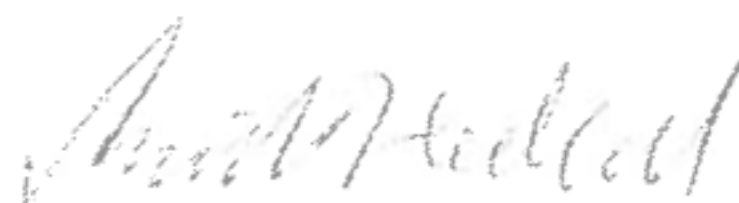
Inga kända väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den 10/3 2020



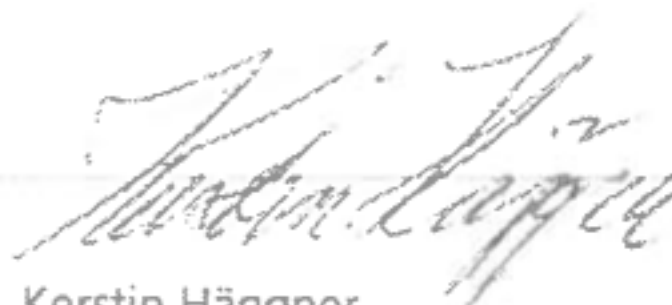
Claes Orbelius
Ordförande



Arvid Hedlund
Sekreterare



Gustaf Sjöberg
Kassör



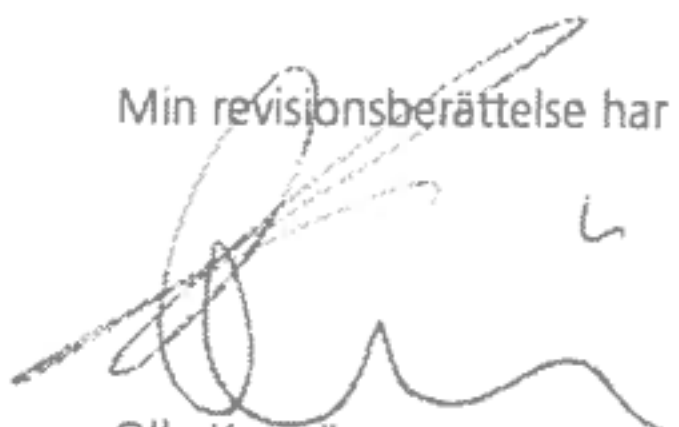
Kerstin Häggner
Ledamot



David Ozdoba
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

10/3 2020



Olle Kannö
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Magdalena

Org.nr 702002-9125

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Magdalena för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) 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 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Revisorns ansvar

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 på fel, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 Brf Magdalena för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. *h*

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 10 mars 2020



Olle Kannö
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	863 000	725 532	720 250
Hyror lokaler momspliktiga	545 000	553 512	540 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	4 656	0
Öresutjämning	0	13	0
Försäkringsersättning	0	4 850	0
Återbäring försäkringsbolag	0	3 885	0
	1 408 000	1 292 448	1 260 250
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-1 278	0
Snöröjning/sandning	-8 000	-10 338	-8 000
Städning entreprenad	-37 000	-35 566	-36 000
Städning enligt beställning	-3 000	0	-2 000
Hissbesiktning	-5 000	-2 215	-2 500
Gård	-1 000	0	0
Serviceavtal	-33 000	-31 616	-36 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-387	-1 000
Teleport/hissanläggning	-4 000	-3 406	-2 000
	-93 000	-84 805	-87 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-88 000	-18 145	-66 000
Tvättstuga	0	-4 063	0
Lås	0	-14 395	0
VVS	0	-21 951	0
Ventilation	0	-14 519	0
Elinstallationer	0	-354	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-8 541	0
Vattenskada	0	-4 850	0
	-88 000	-86 818	-66 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-130 000
Tvättstuga	-50 000	0	-110 000
VVS	0	-164 899	0
Stambyte	-70 000	0	0
Ventilation	-200 000	0	0
Tak	-70 000	-57 347	0
	-390 000	-222 246	-240 000
Taxebundna kostnader			
El	-82 000	-93 581	-80 000
Värme	-203 000	-177 310	-174 000
Vatten	-42 000	-35 455	-34 000
Sophämtning/renhållning	-13 000	-5 242	-13 000
	-340 000	-311 589	-301 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-27 000	-27 099	-27 000
Självrisk	0	-10 749	0
Kabel-TV	-6 000	-5 318	-6 000
	-33 000	-43 166	-33 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-77 536	-77 517	-69 000
	-77 536	-77 517	-69 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	-1 000	-187	-1 000
Hysesförluster	0	0	0
Revisionsarvode extern revisor	-24 000	-22 987	-23 000
Föreningskostnader	-3 000	-736	-2 000
Styrelseomkostnader	0	-676	0
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-695	0
Förvaltningsarvode	-58 000	-56 387	-56 000
Administration	-3 000	-2 658	-4 000
Konsultarvode	0	-24 374	-20 000
Tidningar facklitteratur	0	-68	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 510	-5 000
	-95 000	-113 277	-111 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-36 000	-35 000	-35 000
Arbetsgivaravgifter	-6 000	-5 851	-5 000
	-42 000	-40 851	-40 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-26 000	-25 830	-26 000
Förbättringar	-50 000	-49 387	-50 000
	-76 000	-75 217	-76 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 234 536	-1 055 486	-1 023 500
RÖRELSERESULTAT	173 464	236 962	236 750
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	27	0
	0	27	0
RESULTAT	173 464	236 989	236 750

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!