

Årsredovisning för  
**Brf Magelungen 1**  
769609-8479

Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

| <b>Innehållsförteckning:</b> | <b>Sida</b> |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse       | 1-4         |
| Förvaltningsberättelse       | 1-4         |
| Resultaträkning              | 5           |
| Balansräkning                | 6-7         |
| Noter                        | 8-11        |
| Övriga noter                 | 11          |
| Underskrifter                | 12          |

## Förvaltningsberättelse för Brf Magelungen 1 år 2019

### Styrelsens sammansättning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämman den 23 maj 2019 och med styrelsekonstituering den 28 maj med fördelning av ansvarsområden haft följande sammansättning:

|                            |             |   |
|----------------------------|-------------|---|
| <b>Rolando Zanzi</b>       | Ordförande  | Parkeringskontrakt, årsstämman, kontakt med valberedningen, hemsidan                |
| <b>Sonia Gustavsson</b>    | Sekreterare | Info till medlemmar, anslagstavlor, uppvaktningar, fakturahantering, mötesprotokoll |
| <b>Fredrik Wimborn</b>     | Ledamot     | Ekonomi, budget, lån, kontakt med bank och revisor                                  |
| <b>Dennis Rogenius</b>     | Ledamot     | Belysningsansvarig, fastighetsbesiktning  |
| <b>Juan Carlos Cebrián</b> | Suppleant   | Avtal   |
| <b>Karl Blix</b>           | Suppleant   | Miljöstugan   |
| <b>Mats Runeborg</b>       | Ledamot     | Avgick april pga flytt  |
| <b>Sara Nomberg</b>        | Suppleant   | Avgick  |

### Revisor

**Erik Ågerup, Ågerup Revision AB**

### Valberedning

**Dick Johansson** Sammankallande  
**Alexandra Nomberg**  
**Gustav Engblom**

### Föreningens firmateckning

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

### Medlemmar

Under året har en överlåtelse skett.

Under året har alla parkeringsplatser varit uthyrda.

Antalet medlemmar vid årets slut utgör 36 st (föregående år 36).

### Föreningens egendom

Föreningen äger fastigheten Vätö 18. På fastigheten finns två bostadshus samt en fristående miljöstuga, allt byggdes 2004.

Föreningen upplåter totalt 21 bostadslägenheter med bostadsrätt och 13 p-platser. Föreningen har inga hyresrättslägenheter eller lokalhyresrätter.

**Fastigheten**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar i Stockholm och som tilläggsförsäkring finns en s.k. styrelseansvarsförsäkring.

**Året som gått (2019)****Ekonomi**

Årsavgiften höjdes inte under 2019 och den genomsnittliga årsavgift är 751 kr./m<sup>2</sup>.

Föreningen hade den 31 december 2019 tre lån i Svenska Handelsbanken.

**Lånenr 402824**

- Skuld på 4 162 500 kr. med en räntesats på 0,94 %.
- Lånet omsattes 2019-12-30 på två år, och ska omförhandlas december 2021.
- Detta lån amorteras dessutom löpande med 12 500 kr. per kvartal dvs 50 000 kr. om året.
- Vid omsättningen amorterades 350 000 kr.
- Vid omsättningen bytte lånet lånenummer (tidigare 267509).

**Lånenr 341714**

- Skuld på 4 950 000 kr. med en räntesats på 1,02 %.
- Lånet omsattes 2018-12-30 på tre år, och ska omförhandlas december 2021.
- Vid omsättningen bytte lånet lånenummer (tidigare 202517).

**Lånenr 944604**

- Skuld på 5 300 000 kr. med en ränta på f.n. 1,4 %.
- Lånet är rörligt och omsätts var tredje månad.

**Styrelsen**

Styrelsen konstituerade sig med protokollfört möte den 28 maj.

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda möten.

Under året har det varit en städdag på våren och en städdag på hösten. I samband med detta har föreningen serverat varmkorv, hamburgare, dricka samt kaffe.

**Arbeten som utförts under året (2019)**

Gräsklippning och övrig trädgårdsskötsel har av några medlemmar skötts på ett föredömligt sätt och styrelsens förhoppning är att detta skall fungera även sommaren 2020. Det är önskvärt och nödvändigt att fler medlemmar deltar i skötseln av föreningens utemiljö. Ju fler som engagerar sig, desto mindre betungande blir det för var och en och samtidigt bidrar man till föreningens ekonomi på ett sunt sätt samt att vi får en trevlig utemiljö.

En murad grill har monterats i trädgården.

Nya utemöbler bestående av två soffor, soffbord och dynor har köpts in och ersatt de två träbänkarna i trädgården.

Nytt nätstängsel har monterats på tomten längs med syrenhäcken mot fotbollsplanen.

Takreoveringar har utförts på båda fastigheterna. Pappen vid ventilationsrören var trasig.

Nya kantstenar vid infarten till parkeringen.

Alla lampor på parkeringen är utbytta till ledbelysning.

Nytt snöröjningsavtal är tecknat med PEAB från hösten 2019.

Alla maskiner i tvättstugan har bytts ut mot mer moderna och energisnålare.

Ny belysning till flaggstången är inköpt.

Nytt avtal med Farsta Lås för nyckelhanteringen. Tidigare hade vi Solidlås i Kista. Farsta Lås finns i Hökarängen.

### **Uppvaktningar**

Föreningen har genom styrelsen uppvaktat med blombukett de medlemmar i föreningen som har fyllt "jämma år".

Föreningen har genom styrelsen med presentkort uppvaktat städaren för ett gott arbete och trevligt bemötande.

Föreningen vill tacka de medlemmar som med sina förslag eller arbete gjort besparingar för föreningen och förbättrat boende för alla.

### **Luciafirande**

Torsdagen den 13 december anordnade styrelsen traditionsenligt luciafirande på gården för medlemmarna med glögg och pepparkakor.

### **Inköp**

Största inköpet var maskinerna i tvättstugan.

### **Vinterväghållning**

Skanska/PEAB har plogat och sandat vid behov. Snön som plogas ihop läggs bakom komposten utanför miljöstugan. Här vill styrelsen tacka de medlemmar som bidrog till framkomligheten i väntan på maskinplogning.

### **Uteunderhåll**

Alla lampor på parkeringen byttes ut mot ledbelysning.

### **Årlig hissbesiktning (myndighetskrav)**

KIWA Inspecta AB utförde den årliga hissbesiktningen under 2019.

### **Ekonomisk verksamhet under det kommande året (2020)**

Ingen planerad höjning av månadsavgiften. Genomsnittlig årsavgift är 751 kr./m<sup>2</sup>. Ingen planerad höjning av månadsavgiften för parkeringsplatserna, nuvarande avgift är 330 kr./mån.

### **Planerade och utförda underhållsarbeten för kommande året (2020)**

En ny underhållsplan har arbetats fram.

Den årliga besiktningen av fastigheterna gjordes den 7 mars.

Putsen på fasaden vid porten på hus nr 53 släpper och måste åtgärdas.

Anbudsbegäran för fasadtvätt av norrfasaderna. Kontinuerlig rengöring av kärlden och golvet i miljöstugan.

**Ekonomisk verksamhet under kommande året (2019)**

| Resultat och ställning                 | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   |
|--|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning tkr.                   | 1395   | 1394   | 1402   | 1393   |
| Rörelseresultat tkr.                   | -5     | 196    | 216    | 347    |
| Resultat efter finansiella poster tkr. | -170   | 35     | 43     | 137    |
| Balansomslutning tkr.                  | 48 471 | 49 131 | 49 143 | 49 448 |

**Förslag till resultatdisposition**

Förslag till avsättning till fond och yttre underhåll baseras på föreningens stadgar. Till föreningens förhållande står följande resultat:

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| Balanserat resultat | 564 067        |
| Årets resultat      | -170 281       |
| <b>Summa</b>        | <b>393 786</b> |

**Styrelsen föreslår följande disposition:**

|  |         |
|--|---------|
| Återföring från fond för yttre underhåll | 0 kr    |
| Till yttre fond för underhåll överförs   | 150 000 |
| I ny räkning överförs                    | 243 786 |

Farsta strand 2020-04-22

  
Rolando Zanzi

  
Sonia Gustavsson

  
Fredrik Wimborn

  
Dennis Rogenius

  
Juan Carlos Cebrian

  
Karl Blix

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                                | <i>Not</i> | <i>2019-01-01-<br/>2019-12-31</i> | <i>2018-01-01-<br/>2018-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 1 395 472                         | 1 394 165                         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>1 395 472</b>                  | <b>1 394 165</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                                   |                                   |
| Drift- och fastighetskostnader                    | 3          | -841 275                          | -714 855                          |
| Övriga externa kostnader                          | 4          | -37 404                           | -25 888                           |
| Personalkostnader och arvoden                     | 5          | -111 848                          | -46 720                           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -410 400                          | -410 400                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-1 400 927</b>                 | <b>-1 197 863</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>-5 455</b>                     | <b>196 302</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                                   |                                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -164 826                          | -160 853                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-164 826</b>                   | <b>-160 853</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>-170 281</b>                   | <b>35 449</b>                     |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |            | <b>-170 281</b>                   | <b>35 449</b>                     |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>-170 281</b>                   | <b>35 449</b>                     |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                             | <i>Not</i> | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b> |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 6          | 47 053 037        | 47 463 437        |
| Inventarier, maskiner och installationer       | 7          | -                 | -                 |
| Summa materiella anläggningstillgångar         |            | 47 053 037        | 47 463 437        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | 47 053 037        | 47 463 437        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>          |            |                   |                   |
| Övriga fordringar                              |            | 17 774            | 13 256            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |            | 44 175            | 42 968            |
| Summa kortfristiga fordringar                  |            | 61 949            | 56 224            |
| <b><i>Kassa och bank</i></b>                   | 8          |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |            | 1 355 959         | 1 611 936         |
| Summa kassa och bank                           |            | 1 355 959         | 1 611 936         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | 1 417 908         | 1 668 160         |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | 48 470 945        | 49 131 597        |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <i>Eget kapital</i>                          |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 32 860 000        | 32 860 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 590 269           | 548 107           |
| Summa bundet eget kapital                    |            | 33 450 269        | 33 408 107        |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | 564 067           | 570 781           |
| Årets resultat                               |            | -170 281          | 35 449            |
| Summa fritt eget kapital                     |            | 393 786           | 606 230           |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>33 844 055</b> | <b>34 014 337</b> |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 9          | 14 362 500        | 14 762 500        |
| Summa långfristiga skulder                   |            | 14 362 500        | 14 762 500        |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |            |                   |                   |
| Kortfristig del av långfr skuld              |            | 50 000            | 50 000            |
| Leverantörsskulder                           |            | 86 392            | 63 425            |
| Skatteskulder                                |            | 3 314             | 1 237             |
| Övriga skulder                               |            | 120               | 60                |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 124 564           | 240 038           |
| Summa kortfristiga skulder                   |            | 264 390           | 354 760           |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>48 470 945</b> | <b>49 131 597</b> |



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,40 procent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

| <i>Anläggningstillgångar</i> | <i>% per år</i> | <i>(% föreg år)</i> |
|------------------------------|-----------------|---------------------|
| Byggnad                      | 1,08            | (1,08)              |

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Not 2 Nettoomsättning

|  | 2019             | 2018             |
|--|------------------|------------------|
| Årsavgifter                            | 1 341 897        | 1 341 897        |
| Hyror                                  | 51 450           | 51 780           |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 2 092            | 455              |
| Övriga hyresintäkter                   | 33               | 33               |
|  | <b>1 395 472</b> | <b>1 394 165</b> |

## Not 3 Drift- och fastighetskostnader

|                                    | 2019           | 2018           |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Drift</b>                       |                |                |
| Fastighetsskötsel                  | 9 920          | 9 674          |
| Städning                           | 48 667         | 54 343         |
| Tillsyn, besiktning, kontroller    | 16 446         | 14 228         |
| Trädgårdsskötsel                   | 22 401         | 8 262          |
| Snöröjning                         | 7 054          | 8 448          |
| Reparationer                       | 100 314        | 133 672        |
| El                                 | 42 016         | 41 738         |
| Uppvärmning                        | 156 567        | 160 922        |
| Vatten                             | 23 730         | 30 306         |
| Sophämtning                        | 29 807         | 29 896         |
| Försäkringspremie                  | 24 262         | 23 533         |
| Fastighetsavgift bostäder          | 28 917         | 28 077         |
| Övriga fastighetskostnader         | 7 679          | 9 381          |
| Kabel-tv/Bredband/IT               | 91 432         | 91 305         |
| Förvaltningsarvode ekonomi         | 62 197         | 60 166         |
| Ekonomisk förvaltning utöver avtal | 3 426          | -              |
| Panter och överlåtelser            | 3 013          | -              |
| Övriga externa tjänster            | 9 390          | 10 904         |
|                                    | <b>687 238</b> | <b>714 855</b> |
| <b>Underhåll</b>                   |                |                |
| Tvättstuga                         | 130 118        | -              |
| Övrigt                             | 23 919         | -              |
|                                    | <b>841 275</b> | <b>714 855</b> |

## Not 4 Övriga externa kostnader

|                 | 2019          | 2018          |
|-----------------|---------------|---------------|
| Porto / Telefon | 6 529         | 7 888         |
| Konsultarvode   | 12 000        | -             |
| Revisionarvode  | 18 875        | 18 000        |
| <b>Summa</b>    | <b>37 404</b> | <b>25 888</b> |

## Not 5 Personalkostnader och arvoden

|                   | 2019           | 2018          |
|-------------------|----------------|---------------|
| Styrelsearvode    | 89 675         | 38 080        |
| Sociala kostnader | 22 173         | 8 640         |
|                   | <u>111 848</u> | <u>46 720</u> |

## Not 6 Byggnader och mark

|   | 2019                     | 2018                     |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                          |                          |
| Vid årets början                        |                          |                          |
| -Byggnad                                | 38 000 000               | 38 000 000               |
| -Mark                                   | 12 000 000               | 12 000 000               |
|   | <u>50 000 000</u>        | <u>50 000 000</u>        |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                          |                          |
| -Vid årets början                       | -2 536 563               | -2 126 163               |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -410 400                 | -410 400                 |
|   | <u>-2 946 963</u>        | <u>-2 536 563</u>        |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <u><b>47 053 037</b></u> | <u><b>47 463 437</b></u> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                   |                          |                          |
| Byggnader                               | 24 000 000               | 20 800 000               |
| Mark                                    | 11 000 000               | 7 400 000                |
|   | <u>35 000 000</u>        | <u>28 200 000</u>        |
| Bostäder                                | 35 000 000               | 28 200 000               |
|   | <u>35 000 000</u>        | <u>28 200 000</u>        |

## Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

|   | 2019            | 2018            |
|---|-----------------|-----------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                 |                 |
| -Vid årets början                       | 23 875          | 23 875          |
|   | <u>23 875</u>   | <u>23 875</u>   |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                 |                 |
| -Vid årets början                       | -23 875         | -23 875         |
|   | <u>-23 875</u>  | <u>-23 875</u>  |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <u><b>-</b></u> | <u><b>-</b></u> |

## Not 8 Kassa och bank

|                                  | 2019                    | 2018                    |
|----------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Sparkonto                        | 463 269                 | 463 269                 |
| Avräkningskonto Fastighetsägarna | 892 690                 | 1 148 667               |
| <b>Summa</b>                     | <u><b>1 355 959</b></u> | <u><b>1 611 936</b></u> |

## Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

| Lånegivare           | Konvertering/<br>Slutbetalning | Ränta | Skuldbelopp<br>2019-12-31 | Skuldbelopp<br>2018-12-31 |
|----------------------|--------------------------------|-------|---------------------------|---------------------------|
| Stadshypotek         |                                | 0,94% | 4 162 500 -400 000        | 4 562 500                 |
| Stadshypotek         |                                | 1,02% | 4 950 000                 | 4 950 000                 |
| Stadshypotek         |                                | 1,40% | 5 300 000                 | 5 300 000                 |
|                      |                                |       | 14 412 500                | 14 812 500                |
| Nästa års amortering |                                |       | -50 000                   | -50 000                   |
|                      |                                |       | <b>14 362 500</b>         | <b>14 762 500</b>         |

## Övriga noter

### Not 10 Ställda säkerheter

|  | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar   | 17 200 000        | 17 200 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>  | <b>17 200 000</b> | <b>17 200 000</b> |

### Not 11 Eventualförpliktelser

|                                    | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Övriga eventualförpliktelser       | Inga       | Inga       |
| <b>Summa eventualförpliktelser</b> | <b>-</b>   | <b>-</b>   |

### Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

## Underskrifter

Stockholm 2020-04-22



Rolando Zanzi



Fredrik Wimborn

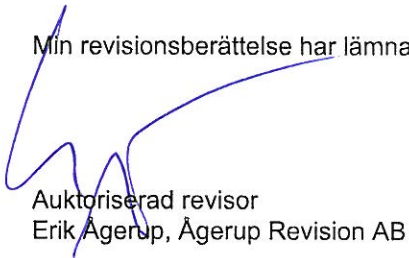


Dennis Rogenius



Sonia Gustavsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 3/5 2020



Auktoriserad revisor  
Erik Ågerup, Ågerup Revision AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Magelungen 1  
Org.nr. 769609-8479

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Magelungen 1 för år 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 31 december 2019 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 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 revisionssed 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 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 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 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 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 Magelungen 1 för år 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.

### 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

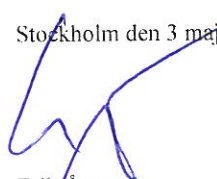
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 ersättningskyldighet 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 3 maj 2020



Erik Ågerup  
Auktoriserad revisor