

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Magdalena



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Magdalena

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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 att läsa om 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 2008-09-29 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Claes Orbelius	Ordförande
Torsten Lundqvist	Sekreterare
Eva-Britt Wernborn	Kassör
Kerstin Häggner	Ledamot
Gustaf Sjöberg	Ledamot

Julia Nedersjö	Suppleant
Pertti Rahnel	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Ingela Ingelsson-Landberg
Jacob Libietis Jacobsson
Silja Strömberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
MAGDALENA 5	1973	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

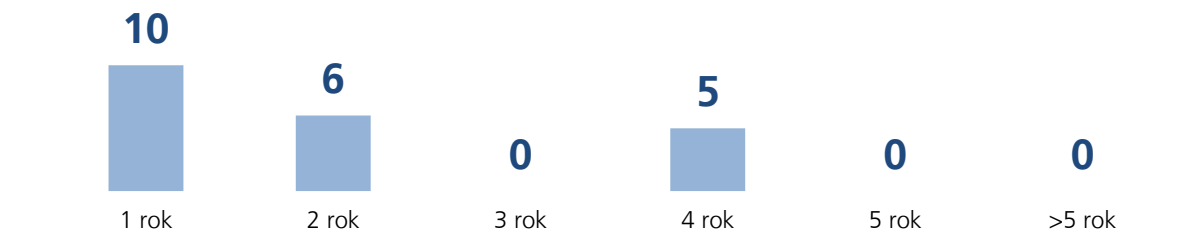
Värdeåret är 1973.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 518 m², varav 1 317 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	94 m ²	20170930
kontor	107 m ²	20180930

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2032. Underhållsplanen uppdaterades november 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Målning av flertalet ytor i källarplanet	2016	
Ommålning av entré, trapphus och våningsplan	2015	
Målning av gesimsränna och tak partiellt	2015	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Utbyte VA-stammar källarplan	2017	enl underhållsplan
Nya maskiner tvättstuga	2017-2018	enl underhållsplan
Omkittning o målning av fönster	2017-2018	enl underhållsplan
Byte stamregl.ventiler	2019	enl underhållsplan
Ventilation	2021	enl underhållsplan

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	BM service
Hiss	S:t Eriks hiss

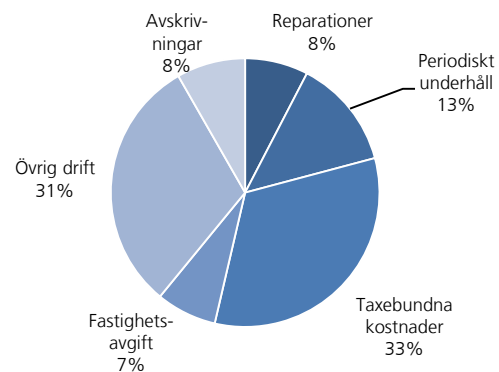
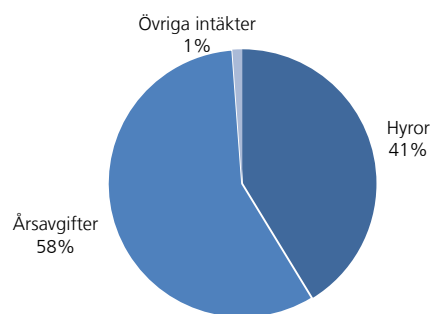
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2017-04-01 med 6 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	623 077	311 044
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 053 579	1 025 386
Finansiella intäkter	136	540
Minskning kortfristiga fordringar	0	30 516
Ökning av kortfristiga skulder	33 160	13 267
	1 086 875	1 069 709
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	842 339	749 928
Finansiella kostnader	449	7 748
Ökning av kortfristiga fordringar	101	0
Minskning av långfristiga skulder	200 000	0
	1 042 889	757 676
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	667 063	623 077
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	43 986	312 033

*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 1 268 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

Inför verksamhetsåret 2016 genomfördes en brandsyn. Föreslagna åtgärder (se ÅR 2015) genomfördes under vintern 2016.

Efter mer eller mindre frekventa återkommande besök av objudna nattgäster under årens lopp har en gallergrind monterats i entréplanet mot källartrappan. Samtidigt har lås installerats i hiss varför risk för "besök med övernattning" i källarplan borde minskat betydligt. (Tidigare år har såväl nytt lås i ytterporten som ny portkodanläggning installerats.)

Automatisk dörröppnare har installerats för innerdörr i porten.

Ny armatur har monterats i trapphuset.

Cykelrum har rensats på omärkta cyklar.

Gårdarna har spolats med högtryck.

Under hösten 2016 lät styrelsen ta fram en underhållsplan som löper från 2017 t o m 2031. Den nya underhållsplanen "avlöser" tidigare plan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st

Överlåtelser under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 26 st

Tillkommande medlemmar: 1 st

Avgående medlemmar: 0 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 27 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	460	465	467
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 163	2 038	1 994
Lån/m ² bostadsrättsyta	0	152	152
Elkostnad/m ² totalyta	46	43	51
Värmekostnad/m ² totalyta	110	94	107
Vattenkostnad/m ² totalyta	37	22	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	0	5	16
Soliditet (%)	94	91	91
Resultat efter finansiella poster (tkr)	136	193	297
Nettoomsättning (tkr)	1 041	1 022	1 016

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 317 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
Reservfond	26 000	0	0	26 000
Fond för yttre underhåll	971 359	390 000	0	581 359
S:a bundet eget kapital	4 862 359	390 000	0	4 472 359
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	301 493	-390 000	193 033	498 460
Årets resultat	135 709	135 709	-193 033	193 033
S:a fritt eget kapital	437 203	-254 291	0	691 493
S:a eget kapital	5 299 562	135 709	0	5 163 852

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	135 709
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	691 494
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar/flerårsbudget/UH-plan	-390 000
summa balanserat resultat	437 203

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	121 412
att i ny räkning överförs	558 615

Styrelsen föreslår att reservfonden omförs till fonden för yttre underhåll

	26 000
Fond för yttre underhåll efter omföring	997 359

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 041 254	1 021 606
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 325	3 780
Summa rörelseintäkter		1 053 579	1 025 386
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-685 726	-607 629
Övriga externa kostnader	Not 5	-117 388	-89 020
Personalkostnader	Not 6	-39 225	-53 279
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-75 217	-75 217
Summa rörelsekostnader		-917 556	-825 146
RÖRELSERESULTAT		136 022	200 241
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		136	540
Räntekostnader och liknande resultatposter		-449	-7 748
Summa finansiella poster		-313	-7 208
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		135 709	193 033
ÅRETS RESULTAT		135 709	193 033

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	4 973 002	5 048 220
Summa materiella anläggningstillgångar	4 973 002	5 048 220
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	4 973 002	5 048 220
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	677 128	425 441
Summa kortfristiga fordringar	677 128	425 441
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	5 355	212 955
Summa kassa och bank	5 355	212 955
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	682 483	638 396
SUMMA TILLGÅNGAR	5 655 485	5 686 616

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 865 000	3 865 000
Reservfond		26 000	26 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	971 359	581 359
Summa bundet eget kapital		4 862 359	4 472 359
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		301 493	498 460
Årets resultat		135 709	193 033
Summa fritt eget kapital		437 203	691 493
SUMMA EGET KAPITAL		5 299 562	5 163 852
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	0	200 000
Summa långfristiga skulder		0	200 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		139 760	69 662
Skatteskulder		9 084	2 976
Övriga skulder		25 838	72 151
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	181 242	177 975
Summa kortfristiga skulder		355 924	322 764
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 655 485	5 686 616

Tilläggsupplysningar

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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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	2016	2015
Byggnader	100 år	100 år
Värmeanläggning	10 år	10 år
Hissanläggning	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	606 390	612 006
Hyror lokaler momspliktiga	434 858	409 595
Öresutjämning	6	6
	1 041 254	1 021 606

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Återbäring försäkringsbolag	4 200	3 780
Övriga intäkter	8 125	0
	12 325	3 780

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	2 917	2 211
	Snöröjning/sandning	11 445	0
	Städning entreprenad	30 645	31 200
	Hissbesiktning	0	1 671
	Bevakning	0	4 864
	Gård	0	80
	Serviceavtal	48 826	11 129
	Förbrukningsmateriel	1 411	535
	Brandskydd	0	6 278
		95 243	57 967
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	17 636	0
	Lokaler	1 440	0
	Tvättstuga	7 114	1 175
	Entré/trapphus	3 915	0
	Lås	17 734	1 966
	VVS	750	2 163
	Ventilation	0	11 165
	Hiss	6 433	0
	Tak	602	50 494
	Fönster	8 311	0
	Skador/klotter/skadegörelse	6 596	1 504
		70 529	68 467
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	121 412	108 224
		121 412	108 224
	Taxebundna kostnader		
	El	69 218	65 538
	Värme	166 590	143 250
	Vatten	56 549	33 856
	Sophämtning/renhållning	8 693	8 288
		301 050	250 932
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	25 419	46 359
	Kabel-TV	5 084	5 034
		30 503	51 393
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	66 988	70 646
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	685 726	607 629
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Medlemsinformation	0	863
	Revisionsarvode extern revisor	15 200	15 779
	Föreningskostnader	673	-879
	Förvaltningsarvode	51 292	49 949
	Förvaltningsarvodena övriga	0	3 612
	Administration	2 639	3 274
	Korttidsinventarier	10 180	0
	Konsultarvode	28 704	12 071
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 700	4 350
		117 388	89 020

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	35 000	38 400
	Sociala kostnader	4 225	14 879
		39 225	53 279
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	25 830	25 830
	Förbättringar	49 387	49 387
		75 217	75 217
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	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	-510 655	-435 438
	Årets avskrivningar enligt plan	-75 217	-75 217
	Utgående avskrivning enligt plan	-585 873	-510 655
	Planenligt restvärde vid årets slut	4 973 002	5 048 220
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 482 000	2 482 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 808 000	15 097 000
	Taxeringsvärde mark	19 428 000	14 720 000
		35 236 000	29 817 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	31 200 000	26 600 000
	Lokaler	4 036 000	3 217 000
		35 236 000	29 817 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	15 420	15 319
	Klientmedel hos SBC	661 708	410 122
		677 128	425 441

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	581 359	491 908
	Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar/flerårsbudget/UHplan	390 000	89 451
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	971 359	581 359

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	0,00 %	0	200 000	Löst
	Summa skulder till kreditinstitut		0	200 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			0	200 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 0 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	0	3 200 000

Not 13	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Föreningen planerar för att följa den nyligen framtagna underhållsplanen. Se text under rubriken planerat underhåll.

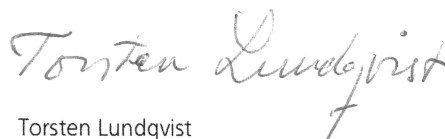
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Arvoden	35 000	0
	Sociala avgifter	7 995	0
	Förutbetalda avgifter och hyror	128 785	177 975
	Upplupa kostnader	9 461	0
		181 241	177 975

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 22, 3 2017



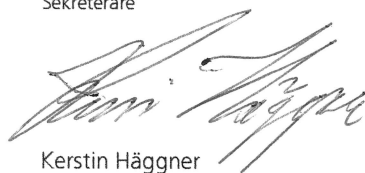
Claes Orbelius
Ordförande



Torsten Lundqvist
Sekreterare



Eva-Britt Wernborn
Kassör



Kerstin Häggner
Ledamot



Gustaf Sjöberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 / 3 2017



Olle Kannö
Extern 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 2016.

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 2016-12-31 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 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 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. Risken 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 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 2016 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 *Revisorers 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.

Revisorers 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den

Olle Kannö 2017

Olle Kannö
Auktoriserad revisor