

Årsredovisning för

**BRF Magdalena**

702002-9125

Räkenskapsåret  
**2009-01-01 - 2009-12-31**



<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-9
Underskrifter	9

88/36

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Magdalena, 702002-9125 får härmed avge årsredovisning för 2009.

### Allmänt om verksamheten Förvaltningsberättelse 2009

Styrelsen har under året utgjorts av Claes Orbelius, ordförande, Susanne Blick, sekreterare, Börje Axelson, kassör (t o m augusti), Silja Strömberg, ledamot samt Erich Kohler, suppleant. Tim Ahlstedt har varit revisor (t o m september). Peter Hodor har varit revisorssuppleant.

Föreningen äger fastigheten Magdalena 5. Huset innehåller 21 lägenheter med en sammanlagd yta av 1 317 kvm samt två kontor sammanlagt 201 kvm. Samtliga lägenheter har upplåtits med bostadsrätt.

Styrelsen har haft löpande kontakt i olika föreningsfrågor och hållit 10 protokollförda sammanträden.

Föreningens årsmöte hölls den 24 mars 2009. Representanter för 10 av föreningens 21 lägenheter var närvarande på mötet.

Föreningens hemsida [www.sbc.se/magdalena5](http://www.sbc.se/magdalena5) har kontinuerligt uppdaterats.

Den ekonomiska förvaltningen av fastigheten ombesörjes av BÅ-Fastighetskonsult AB, som också konsulteras i tekniska frågor.

Föreningen har per 2009-12-31 en fordran på en av föreningens två lokalyresgäster; PM-ställningar, med 90 000:- + moms, för avtalad, ej utförd renovering av lokalen. I bokslutet har reservering gjorts för motsvarande belopp.

Lägenheterna 7, 10, 11, 15 och 16 har överlåtits under året.

I början av verksamhetsåret slutfördes energideklarationen. Resultatet föredrogs på stämman våren 2009. På årets sista dag beslöt Lantmäteriet om nya lägenhetsnummer. Såväl energideklaration som nya lägenhetsnummer har anslagits i entrén.

Årliga avtalsmässiga kontroller av hiss, ventilationssystem och fjärrvärmeanläggning har gjorts.

Under året har lägenheterna besiktigats. I några badrum uppmättes viss fukt. Aktuella bostadsinnehavare har informerats. Vidare konstaterades fukt i ytterväggen i några burspråk. Fuktrinrängningen är nu åtgärdad. Målningsarbeten sker under 2010.

Följande arbeten har genomförts: Omläggning av yttre gården, omläggning av avloppsrör mm i en lägenhet, byte av avloppsstammar i värmecentralen, viss målning i entrén, byte av kodlås i entrén, reparation av hiss innefattande lager och packboxar samt dörrkontakter på en del våningsplan.

Underhållsplanen har fortlöpande uppdaterats.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa.

Taxeringsvärdet uppgår vid utgången av verksamhetsåret till 21 544 000:-.

Vid utgången av året uppgick föreningens lån till: 504 000:-. Räntan är rörlig och uppgick vid årsskiftet till 1.5%.

### Dispositioner beträffande vinst eller förlust

Avsättning till den yttre reparationsfonden (minst 0,3% av taxvärdet enl § 36) sker över resultatdispositionen varvid stämman har att ta ställning till nedanstående disposition.

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	390 437
årets resultat	<u>28 623</u>
Totalt	419 060
disponeras för	
överföring till yttre reparationsfonden	65 000
balanseras i ny räkning	<u>354 060</u>
Summa	419 060

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-01-01- 2009-12-31</i>	<i>2008-01-01- 2008-12-31</i>
Nettoomsättning	1	938 935	847 403
Övriga rörelseintäkter	1	<u>8 000</u>	<u>18 900</u>
		946 935	866 303
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Övriga externa kostnader	2	-860 813	-687 791
Personalkostnader	3	-25 595	-26 151
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-25 830</u>	<u>-25 830</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>34 697</b>	<b>126 531</b>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		1 680	2 520
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-7 754</u>	<u>-30 180</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>28 623</b>	<b>98 871</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>28 623</b>	<b>98 871</b>

Sy AB

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	<u>4 935 844</u>	<u>4 961 674</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 935 844</b>	<b>4 961 674</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		68 286	41 850
Övriga fordringar		97	100
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>43 183</u>	<u>10 765</u>
		111 566	52 715
<b>Kassa och bank</b>		<u>305 762</u>	<u>316 169</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>417 328</b>	<b>368 884</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 353 172</b>	<b>5 330 558</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		3 865 000	3 865 000
Dispositionsfond		26 000	26 000
Fond för yttre underhåll		<u>250 000</u>	<u>185 000</u>
		4 141 000	4 076 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		291 567	149 077
Föregående års resultat		98 871	207 490
Årets resultat		<u>28 623</u>	<u>98 871</u>
		419 061	455 438
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 560 061</b>	<b>4 531 438</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	<u>504 000</u>	<u>603 174</u>
		504 000	603 174
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		-	13 192
Leverantörsskulder		39 030	38 668
Övriga skulder		48 412	26 411
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>201 669</u>	<u>117 675</u>
		289 111	195 946
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 353 172</b>	<b>5 330 558</b>

88 A B

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2009-12-31	2008-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	3 200 000	3 200 000
<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar


Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och avskrivning sker över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1,0

58 

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2009-01-01- 2009-12-31</i>	<i>2008-01-01- 2008-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	28 623	98 871
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	25 830	25 830
	54 453	124 701
Betald skatt	<u>-</u>	<u>-4 211</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>54 453</b>	<b>120 490</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Hysesfordringar	-26 436	-41 850
Övrigt	-32 415	-9 578
Leverantörer	-12 830	-46 884
Övirga korta skulder	22 001	26 411
Upplupna skulder	<u>83 994</u>	<u>117 675</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>88 767</b>	<b>166 264</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-	-
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	<u>-99 174</u>	<u>-11 400</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-99 174</b>	<b>-11 400</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-10 407</b>	<b>154 864</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b><u>316 169</u></b>	<b><u>161 305</u></b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>305 762</b>	<b>316 169</b>

sf h AB



**NOTER**

**Not 1 Omsättning**

	2009-01-01- 2009-12-31	2008-01-01- 2008-12-31
Hyror/avgifter bostäder	571 127	525 047
Hyror lokaler	367 808	322 356
Övriga intäkter	8 000	-
Försäkringserättning	-	<u>18 900</u>
<b>Summa</b>	<b>946 935</b>	<b>866 303</b>

**Not 2 Externa kostnader**

	2009-01-01- 2009-12-31	2008-01-01- 2008-12-31
Fastighetsskötsel och städning	24 983	24 682
Sophantering/tidninghämtning	7 623	6 370
El	65 494	76 790
Bränslekostnader	213 163	202 096
Vatten	33 981	34 666
Underhållskostnader	244 354	192 666
Kabel-TV	4 700	5 768
Hisskötsel	37 769	13 942
Fastighetsskatt	48 152	43 346
Fastighetsförsäkring	19 550	12 435
Förvaltningsarvode	31 631	24 021
Revision	3 943	19 000
Konsultarvode	15 879	17 923
Administration	9 441	13 535
Övriga driftskostnader	<u>2 150</u>	<u>551</u>
<b>Summa</b>	<b>762 813</b>	<b>687 791</b>
Styrelsearvode inkl soc avgifter	25 595	26 151
Kapitalkostnader	7 754	30 180
Avskrivningar	<u>25 830</u>	<u>25 830</u>
<b>Summa</b>	<b>821 992</b>	<b>769 952</b>

**Not 3 Styrelsearvode**

**Styrelsearvode**

	2009-01-01- 2009-12-31	2008-01-01- 2008-12-31
Styrelse	<u>21 000</u>	<u>21 000</u>
<b>Summa</b>	<b>21 000</b>	<b>21 000</b>
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	4 595	5 151

sy E AB

**NOTER**

**Not 4 Byggnader och mark**

	2009-12-31	2008-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	<u>5 065 000</u>	<u>5 065 000</u>
	5 065 000	5 065 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-103 326	-77 496
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-25 830</u>	<u>-25 830</u>
	<u>-129 156</u>	<u>-103 326</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>4 935 844</b>	<b>4 961 674</b>
Taxeringsvärde byggnader:	11 484 000	11 484 000
Taxeringsvärde mark:	<u>10 060 000</u>	<u>10 060 000</u>
	21 544 000	21 544 000

**Not 5 Eget kapital**

	<i>Insatser</i>	<i>Dispositions- fond</i>	<i>Yttre repara- tionsfond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	3 865 000	26 000	185 000	455 437
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			65 000	-65 000
Avsättning till yttre rep-fond				
Årets resultat	<u>---</u>	<u>---</u>	<u>---</u>	<u>28 623</u>
<b>Vid årets slut</b>	<b>3 865 000</b>	<b>26 000</b>	<b>250 000</b>	<b>419 060</b>

**Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut, långfristiga**

	2009-12-31	2008-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	10 500	12 300
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	493 500	590 874
	<b>504 000</b>	<b>603 174</b>

88 

## NOTER

### Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut, långfristiga forts Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2009-12-31	2008-12-31
Fastighetsinteckningar	3 200 000	3 200 000

## Underskrifter

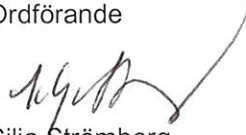
Stockholm den 7/4 2010



Claes Orbelius  
Ordförande



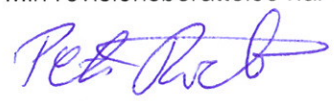
Susanne Blick  
Sekreterare



Silja Strömberg  
Kassör

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits den 11/4-10



Peter Hodor