

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Magdalena

702002-9125

Räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

A. [Signature]

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Magdalena, 702002-9125, får härmed avge årsredovisning för 2013.

Allmänt om verksamheten

Styrelsen har under året utgjorts av:

Ordinarie ledamöter t o m 2013-04-24

Claes Orbelius, ordförande
Maria Jansson, ledamot protokoll
Åke Strindlund, ledamot kassör
Torsten Lundqvist, ledamot
Per Hortlund, ledamot

Ordinarie ledamöter fr o m 2013-04-25

Claes Orbelius, ordförande
Maria Jansson, ledamot protokoll
Åke Strindlund, ledamot kassör
Torsten Lundqvist, ledamot
Per Hortlund, ledamot

Suppleanter t o m 2013-04-24

Enrique Nogueira

Suppleanter fr o m 2013-04-25

Enrique Nogueira
David Ozdoba
Patrik Jacobsen

Revisorer

Björn Oppenheimer har varit revisor t o m 2013-04-24. Fr o m 2013-04-25 har Björn Oppenheimer varit ordinarie revisor och Kerstin Häggner revisorssuppleant.

Föreningen

Föreningen äger fastigheten Magdalena 5. Huset innehåller 21 lägenheter med en sammanlagd yta av 1.317 m² samt två kontor sammanlagt 201 m². Samtliga lägenheter har upplåtits med bostadsrätt under hela verksamhetsåret.

Styrelsen har haft löpande kontakt i olika föreningsfrågor och hållit 13 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 april 2013. Representanter för 15 av föreningens 21 lägenheter närvarade på mötet.

Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma hölls den 11 december 2013. Eva-Britt Wernborn valdes som ledamot i styrelsen fr o m 2014-01-07 och resterande del av mandatperioden fram till ordinarie föreningsstämma 2014. Skälet var att Åke Strindlund lämnar sitt styrelseuppdrag per 2014-01-06. Av föreningens 21 lägenheter var 11, varav en via fullmakt, representerade på mötet.

Föreningens hemsida www.sbc.se/magdalena5 har uppdaterats.

Den ekonomiska förvaltningen av fastigheten har ombesörjts av Ekomentor AB.

Under året har lägenhet 11 överlåtits.

Underhåll och reparationer

Bland större åtgärder kan noteras:

Under året har ny entréport med automatisk dörröppnare anskaffats kostnad ca 70.000.-.

En av lokalhyresgästerna blev löst från sitt hyreskontrakt i förtid mot att föreningen fick renovera och teckna avtal med ny hyresgäst under den avflyttande hyresgästens hyresperiod. Lokalen helrenoverades med total ommålning, nya golv, nytt sanitetsporcelain och köksinredning. Detta var inte gjort sedan huset byggdes i början av -70-talet. Kostnad ca 170.000.-

Fönsterbågar och tillhörande galler mm i gatuplanet har målats om. Likaså staket på inre gård. Kostnad ca 38.000.-

Värmeåtervinningspumpen har inte fungerat tillfredsställande förrän i april 2013. Därefter och fortfarande i skrivande stund (2014-03-12) har den fungerat helt utan anmärkning.

Med anledning av flera besök av objudna nattgäster i huset har låssystemet succesivt förstärks. Ca 12.000.-

Vinden har tilläggsisolerats med ca 20 cm tjockt lager glasull. Kostnad ca 10.000.-

Avtal har tecknats med Snöskottjouren/BM service om bevakning-och snöskottning.

Nytt brand/kassaskåp har införskaffats efter inbrott i källaren varvid det gamla skåpet förstördes. Nettokostnad efter försäkringsersättning, ca 10.000.-

Fläkt har installerats i soprummet till en kostnad om drygt 7.000.-

Övrigt

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

Underhållsplanen har fortlöpande uppdaterats.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret

Ett lån om 198 995 kr har lösts

Dispositioner beträffande vinst

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	365 043
årets resultat	11 238
Totalt	376 281
disponeras för	
överföring till yttre reparationsfond	86 000
balanseras i ny räkning	290 281
Summa	376 281



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Nettoomsättning	1	996 110	980 242
Övriga rörelseintäkter		17 214	-
		<u>1 013 324</u>	<u>980 242</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-842 129	-612 191
Personalkostnader	2	-55 196	-48 625
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-75 216	-75 216
Rörelseresultat		<u>40 783</u>	<u>244 210</u>
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		-	2 520
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		625	1 474
Räntekostnader och liknande resultatposter		-30 170	-32 270
Resultat efter finansiella poster		<u>11 238</u>	<u>215 934</u>
Resultat före skatt		<u>11 238</u>	<u>215 934</u>
Årets resultat		<u>11 238</u>	<u>215 934</u>

P. O. J. J.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	4 832 527	4 858 356
Inventarier, verktyg och installationer	5	366 126	415 513
		<u>5 198 653</u>	<u>5 273 869</u>
Summa anläggningstillgångar		5 198 653	5 273 869
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		2 403	-
Övriga fordringar		25 435	-477
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 371	29 307
		<u>49 209</u>	<u>28 830</u>
Kassa och bank		478 536	620 465
Summa omsättningstillgångar		527 745	649 295
SUMMA TILLGÅNGAR		5 726 398	5 923 164

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		3 865 000	3 865 000
Reservfond		26 000	26 000
Fond för yttre underhåll		405 908	320 117
		<u>4 296 908</u>	<u>4 211 117</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		365 043	234 899
Årets resultat		11 238	215 934
		<u>376 281</u>	<u>450 833</u>
		<u>4 673 189</u>	<u>4 661 950</u>
Summa eget kapital			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	751 500	956 975
		<u>751 500</u>	<u>956 975</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	10 500	14 520
Leverantörsskulder		78 579	43 474
Skatteskulder		-	8 141
Övriga skulder		20 422	32 027
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		192 208	206 077
		<u>301 709</u>	<u>304 239</u>
		<u>5 726 398</u>	<u>5 923 164</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER			

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2013-12-31	2012-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	3 200 000	3 300 000
Summa	3 200 000	3 300 000

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

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.

Värderingsprinciper m m

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>% per år</u>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1%
-Inventarier, verktyg och installationer	10%



Noter

Not 1 Nettoomsättning per rörelsegren

Nettoomsättning

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Bolagets nettoomsättning under räkenskapsåret var		
Avgifter och hyror	609 030	599 169
Lokalhyror	387 079	381 062
	996 109	980 231

Not 2 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Styrelsearvode	35 000	30 000
Revisionsarvode	7 000	7 000
Sociala kostnader	13 196	11 625
Summa	55 196	48 625

Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Sophantering	7 379	8 626
Fastighetsskötsel och städning	31 013	30 490
El	62 190	102 417
Bränslekostnader	200 211	195 750
Vatten	39 012	34 830
Underhållskostnader	353 981	98 667
Kabel-TV	5 041	5 063
Hisskötsel	14 593	4 933
Fastighetsskatt	55 380	58 635
Fastighetsförsäkring	20 996	15 416
Förvaltningsarvode	30 376	36 180
Konsultarvode	7 549	11 017
Administration	4 160	2 992
Övriga driftskostnader	10 248	7 175
Summa	842 129	612 191

a.
K. M.

Not 4 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	5 065 000	5 065 000
	<u>5 065 000</u>	<u>5 065 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-206 644	-180 815
-Årets avskrivning enligt plan	-25 829	-25 829
	<u>-232 473</u>	<u>-206 644</u>
Redovisat värde vid årets slut	4 832 527	4 858 356
Taxeringsvärden byggnader	15 097 000	14 917 000
Taxeringsvärden mark	14 720 000	13 680 000
	29 817 000	28 597 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	493 875	493 875
	<u>493 875</u>	<u>493 875</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-78 362	-28 975
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-49 387	-49 387
	<u>-127 749</u>	<u>-78 362</u>
Redovisat värde vid årets slut	366 126	415 513

Not 6 Eget kapital

	Inbetalda- insatser	Reserv- fond	Yttre- repfond	Fritt eget- kapital
Vid årets början	3 865 000	26 000	320 117	450 833
Avsättning till yttre rep fond			85 791	-85 791
Årets resultat				11 238
Vid årets slut	3 865 000	26 000	405 908	376 280

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Löptid	2013-12-31
SEB 26595320	3,04 %	2014-12-28	462 000
SEB 32741126	3,90 %	2015-09-28	200 000
SEB 32741134 3 månaders bindningstid	2,35 %	2014-03-19	100 000
			762 000


Avgår kortfristig del

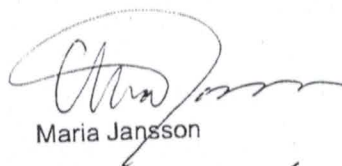
-10 500

Handwritten signature and date: 2014-12-31

Underskrifter

Skickat den 15/4 2014
Ort och datum


Claes Orbelius
Styrelseordförande


Maria Jansson

Torsten Lundqvist
Torsten Lundqvist


Per Hortlund


Eva-Britt Wernborn

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Magdalena
(Organisationsnummer 702002-9125)

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Magdalena för år 2013. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningslagens övriga delar.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponera vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den

2014-04-15

Björn Oppenheimer
Björn Oppenheimer

