



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Magdalena

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Magdalena

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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

Styrelsen

Claes Orbelius	Ordförande
Torsten Lundqvist	Sekreterare
Gustaf Sjöberg	Kassör
Kerstin Häggner	Ledamot
Silja Strömberg	Ledamot

Julia Nedersjö	Suppleant
David Ozdoba	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Susanne Blick
Per Rothander

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-17.

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.

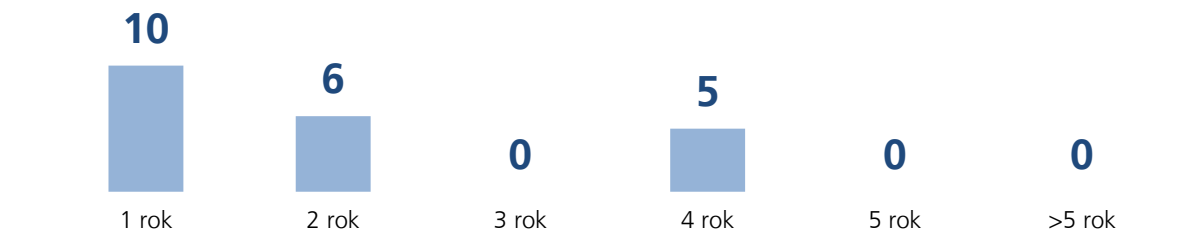
Värdeåret är 1973.

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	107 m ²	2021-10-31
kontor	94 m ²	2020-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Utbyte VA-stam i källare	2018	enl. underhållsplan
Omkittning o målning av fönster	2018	enl. underhållsplan
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte stamregl.ventiler	2019	enl. underhållsplan
Nya maskiner tvättstuga	2019	enl. underhållsplan
Ventilation	2021	enl. underhållsplan
Yttertak	2022	enl. underhållsplan
Fasad	2022	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	BZ Entreprenad
Hiss	S:t Eriks hiss
Städning av gårdar samt skottning och sandning av trottoarer	Dannes Allservice

Föreningens ekonomi

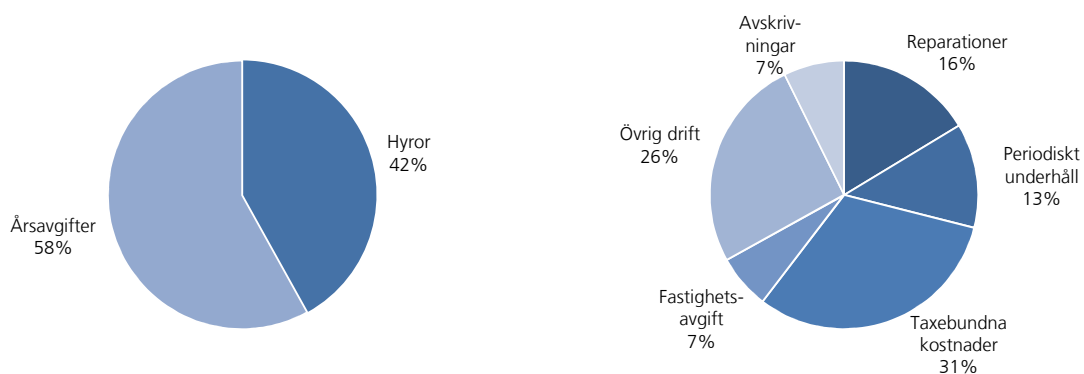
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-04-01 med 10 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2018-04-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	969 900	667 063
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 155 101	1 084 445
Finansiella intäkter	12	17
Minskning kortfristiga fordringar	2 335	0
Ökning av kortfristiga skulder	78 951	0
	1 236 399	1 084 462
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	962 157	735 510
Finansiella kostnader	0	43
Ökning av kortfristiga fordringar	0	17 193
Minskning av kortfristiga skulder	0	28 879
	962 157	781 625
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 244 142	969 900
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	274 241	302 837

*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 1 337 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

Föreningen gjorde en fönsterrenovering under våren 2018. SBC engagerades för projektledning. Totalt renoverades 22 fönster. Kostnader för reparation, kittning och målning uppgick till ca 78.000 :- samt projektledning 53.000 :-

I slutet av september flyttade en av lokalhyresgästerna ut från huset, helt enligt den korrekta uppsägningen av hyreskontraktet som gjordes under 2018. Föreningen utannonserade lokalen "light" med en lapp i ett av lokalens fönster redan i maj. Under augusti utannonserades lokalen på nätet. Den 4 oktober skrevs kontrakt med en blivande hyresgäst med inflyttning den 24:e samma månad. Dessförinnan hade lokalen fräschats upp med bl a ommålning av väggar o tak, vissa reparationer, slipning och lackning av ett golv samt låsarbeten på inredningar och fönstergaller. Kostnad för detta uppgick till ca 77.000 :-

Deposition avseende hyror från lokalhyresgästerna finns upptagna med sammantaget drygt 180.000:- i balansräkningen; övriga skulder.

En av medlemmarnas lägenheter drabbades av en vattenskada pga ett läckande element. Kostnaden för föreningen uppgick till 35.000 :-

Den under året genomförda energideklarationen utvisade att föreningen minskat sin energiförbrukning med drygt 20 % under den gångna 10-årsperioden.

Förnyad radonmätning i två av lägenheterna visade efter förbättrad ventilation relativt kraftiga sänkningar av värdena. Samtliga mätta lägenheter ligger nu under gällande gränsvärde.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st

Överlåtelser under året: 0 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Avgift för överlåtelse, pantsättning och andrahandsuthyrning tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 29 st

Tillkommande medlemmar: 1 st

Avgående medlemmar: 0 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 30 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	506	481	460	465
Hyor/m ² hyresrättsyta	2 397	2 182	2 163	2 038
Lån/m ² bostadsrättsyta	0	0	0	152
Elkostnad/m ² totalyta	51	51	46	43
Värmekostnad/m ² totalyta	128	110	110	94
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	22	37	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	0	0	0	5
Soliditet (%)	93	94	94	91
Resultat efter finansiella poster (tkr)	118	274	136	193
Nettoomsättning (tkr)	1 151	1 078	1 041	1 022

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
Fond för yttre underhåll	1 371 655	105 708	284 292	981 655
S:a bundet eget kapital	5 236 655	105 708	284 292	4 846 655
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	336 598	-105 708	-10 600	452 907
Årets resultat	117 739	117 739	-273 692	273 692
S:a fritt eget kapital	454 337	12 031	-284 292	726 598
S:a eget kapital	5 690 992	117 739	0	5 573 253

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	117 738
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	442 307
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-105 708
summa balanserat resultat	454 337

Styrelsen föreslår följande disposition:

Extra reservering till fond för yttre underhåll	-284 292
av fond för yttre underhåll ianspråkats	129 974
att i ny räkning överförs	300 019

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 151 216	1 077 900
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 885	6 545
Summa rörelseintäkter		1 155 101	1 084 445
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-819 488	-525 767
Övriga externa kostnader	Not 5	-107 063	-167 146
Personalkostnader	Not 6	-35 606	-42 597
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-75 217	-75 217
Summa rörelsekostnader		-1 037 375	-810 727
RÖRELSERESULTAT		117 726	273 718
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12	17
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-43
Summa finansiella poster		12	-26
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		117 738	273 692
ÅRETS RESULTAT		117 738	273 692

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	4 822 567	4 897 785
Summa materiella anläggningstillgångar	4 822 567	4 897 785
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	4 822 567	4 897 785
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	13 367
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 274 420	989 146
Summa kortfristiga fordringar	1 274 420	1 002 513
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 274 420	1 002 513
SUMMA TILLGÅNGAR	6 096 987	5 900 298

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	3 865 000	3 865 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	981 655
Summa bundet eget kapital	5 236 655	4 846 655
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	336 598	452 907
Årets resultat	117 738	273 692
Summa fritt eget kapital	454 337	726 598
SUMMA EGET KAPITAL	5 690 992	5 573 253
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	59 325	50 498
Skatteskulder	5 080	13 319
Övriga skulder	186 717	152 461
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	110 767
Summa kortfristiga skulder	405 995	327 045
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 096 987	5 900 298

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	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Värmeanläggning	10 år	10 år
Hissanläggning	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	666 878	633 676
Hyror lokaler momspliktiga	481 720	438 616
Avgift andrahandsuthyrning	2 580	5 590
Öresutjämning	38	18
	1 151 216	1 077 900

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Återbäring försäkringsbolag	3 885	3 255
Övriga intäkter	0	3 290
	3 885	6 545

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	7 091	4 865
	Städning entreprenad	34 788	30 774
	Städning enligt beställning	1 280	5 431
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	2 900
	Hissbesiktning	4 596	1 760
	Myndighetstillsyn	9 608	0
	Gård	0	278
	Serviceavtal	31 423	33 743
	Förbrukningsmateriel	1 626	922
	Teleport/hissanläggning	3 406	1 216
	Brandskydd	0	300
		93 818	82 189
	Reparationer		
	Lokaler	65 843	17 319
	Tvättstuga	2 993	0
	Entré/trapphus	2 265	0
	Lås	16 211	9 657
	VVS	15 698	0
	Ventilation	6 755	14 622
	Hiss	14 309	6 945
	Tak	3 345	0
	Skador/klotter/skadegörelse	6 779	8 041
	Vattenskada	36 469	0
		170 667	56 585
	Periodiskt underhåll		
	Fönster	129 974	0
		129 974	0
	Taxebundna kostnader		
	El	78 082	76 809
	Värme	194 166	166 499
	Vatten	41 758	33 291
	Sophämtning/renhållning	11 659	11 886
		325 666	288 484
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	25 717	25 419
	Kabel-TV	5 209	5 115
		30 926	30 534
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	68 437	67 975
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	819 488	525 767

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Medlemsinformation	560	544
	Juridiska åtgärder	9 362	9 751
	Befarade förluster	0	53 469
	Revisionsarvode extern revisor	22 927	21 284
	Föreningskostnader	2 273	1 890
	Fritids- och trivselkostnader	501	0
	Förvaltningsarvode	54 684	52 713
	Administration	1 885	4 228
	Konsultarvode	10 442	18 917
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 430	4 350
		107 063	167 146
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	29 500	35 000
	Sociala kostnader	6 106	7 597
		35 606	42 597
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	25 830	25 830
	Förbättringar	49 387	49 387
		75 217	75 217

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	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	-661 090	-585 873
	Årets avskrivningar enligt plan	-75 217	-75 217
	Utgående avskrivning enligt plan	-736 308	-661 090
	Planenligt restvärde vid årets slut	4 822 567	4 897 785
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 482 000	2 482 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 808 000	15 808 000
	Taxeringsvärde mark	19 428 000	19 428 000
		35 236 000	35 236 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	31 200 000	31 200 000
	Lokaler	4 036 000	4 036 000
		35 236 000	35 236 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	19 639	19 246
	Momsavräkning	3 951	0
	Klientmedel hos SBC	1 244 142	969 900
	Fordringar kreditfakturer	6 688	0
		1 274 420	989 146
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	981 655	971 359
	Reservering enligt stadgar	105 708	105 708
	Reservering enligt stämmobeslut	284 292	26 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-121 412
	Vid årets slut	1 371 655	981 655
Not 11	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	29 500	0
	Sociala avgifter	6 106	0
	Avgifter och hyror	119 267	110 767
	Upplupna kostnader	0	0
		154 873	110 767

Not 12 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

En av lägenheterna har drabbats av en mindre vattenskada.

Värmeförbrukningen har stigit kraftigt under 2018. Uppföljning kommer att ske framöver för att finna orsakerna.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 1 14 2019



Claes Orbelius
Ordförande



Torsten Lundqvist
Sekreterare



Gustaf Sjöberg
Kassör

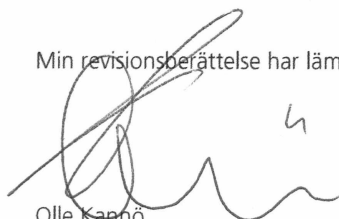


Kerstin Häggner
Ledamot



Silja Strömberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 14 2019



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 2018.

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 2018-12-31 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. *t*

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 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 2018 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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:

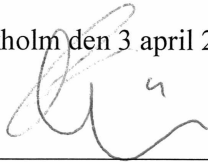
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 3 april 2019



Olle Kannö
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	720 250	666 878	670 000
Hyror lokaler momspliktiga	540 000	481 720	423 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	2 580	0
Öresutjämning	0	39	0
Återbäring försäkringsbolag	0	3 885	0
	1 260 250	1 155 101	1 093 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	0	0	-3 000
Snöröjning/sandning	-8 000	-7 091	-12 000
Städning entreprenad	-36 000	-34 788	-31 000
Städning enligt beställning	-2 000	-1 280	-5 000
Hissbesiktning	-2 500	-4 596	-2 000
Myndighetstillsyn	0	-9 608	0
Serviceavtal	-36 000	-31 423	-27 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-1 626	-2 000
Teleport/hissanläggning	-2 000	-3 406	0
	-87 500	-93 818	-82 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-66 000	0	-35 000
Lokaler	0	-65 843	0
Tvättstuga	0	-2 993	0
Entré/trapphus	0	-2 265	0
Lås	0	-16 211	0
VVS	0	-15 698	0
Ventilation	0	-6 755	0
Hiss	0	-14 309	0
Tak	0	-3 345	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-6 779	0
Vattenskada	0	-36 469	0
	-66 000	-170 667	-35 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-130 000	0	-150 000
Lokaler	0	0	-120 000
Tvättstuga	-110 000	0	-50 000
Fönster	0	-129 974	-180 000
	-240 000	-129 974	-500 000
Taxebundna kostnader			
El	-80 000	-78 082	-79 000
Värme	-174 000	-194 166	-183 000
Vatten	-34 000	-41 758	-41 000
Sophämtning/renhållning	-13 000	-11 659	-9 000
	-301 000	-325 666	-312 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-27 000	-25 717	-26 000
Kabel-TV	-6 000	-5 209	-5 000
	-33 000	-30 926	-31 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-69 000	-68 437	-68 801
	-69 000	-68 437	-68 801

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	-1 000	-560	-1 000
Juridiska åtgärder	0	-9 362	0
Revisionsarvode extern revisor	-23 000	-22 927	-22 000
Föreningskostnader	-2 000	-2 273	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-501	0
Förvaltningsarvode	-56 000	-54 684	-54 000
Administration	-4 000	-1 885	-5 000
Konsultarvode	-20 000	-10 442	-10 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 430	-5 000
	-111 000	-107 063	-99 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-35 000	-29 500	-35 000
Arbetsgivaravgifter	-5 000	-6 106	-5 000
	-40 000	-35 606	-40 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-26 000	-25 830	-26 000
Förbättringar	-50 000	-49 387	-49 000
	-76 000	-75 217	-75 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 023 500	-1 037 375	-1 242 801
RÖRELSERESULTAT	236 750	117 727	-149 801
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	12	0
	0	12	0
RESULTAT	236 750	117 739	-149 801