





# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utän grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Magdalena

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

### 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 2016 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 har sitt säte i Stockholm.

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

##### Styrelsen

Claes Orbelius	Ordförande
Arvid Hedlund	Sekreterare
Gustaf Sjöberg	Kassör
Stina Nilsson Helander	Ledamot
David Ozdoba	Ledamot
Torsten Lundqvist	Suppleant
Patrik Scherman	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 Rotander

Samman kallande

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-15. Detta speciella år utomhus på angränsande kyrkogård pga pandemin.

## Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
MAGDALENA 5	1973	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

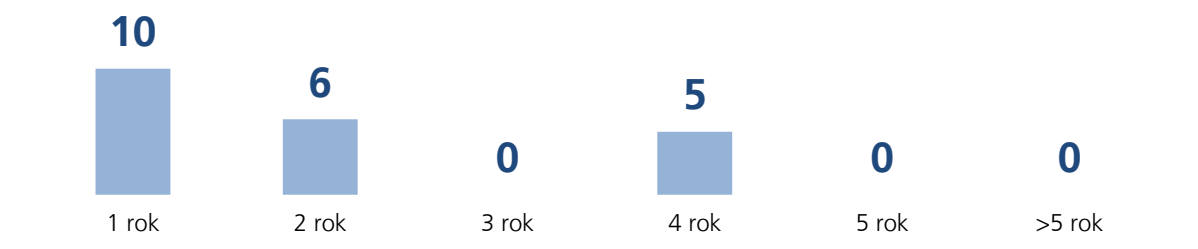
Värdeåret är 1973.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 489 m<sup>2</sup>, varav 1 288 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 201 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	20211030
kontor	94 m <sup>2</sup>	20231130

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

## Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte stamregl.ventiler	2019	Enl. underh.plan
Omkittning o målning av fönster	2018	Enl. underh.plan
Utbyte VA-stam i källare	2018	Enl. underh.plan
Ny tvättmaskin i tvättstuga	2020	Enl. underh.plan



Planerat underhåll	År	Kommentar
Ventilation kontor	2021	Enl. underh.plan
Yttertak, partiellt underhåll	2022	Enl. underh.plan
Fasad, partiellt underhåll	2022	Enl. underh.plan
Stambyte	2024	Enl. underh.plan

### 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	Markun AB
Hiss	S:t Eriks hiss
Städning av gårdar samt skottning och sandning av trottoarer	Dannes Allservice
TV och Bredband	Com Hem

### Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-04-01 med 10%.

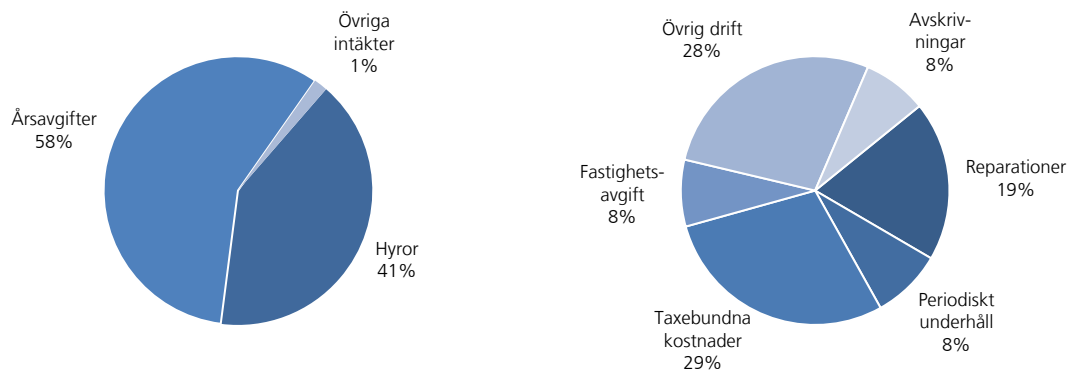
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-04-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 658 935</b>	<b>1 244 142</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 383 343	1 292 448
Finansiella intäkter	17	27
Minskning kortfristiga fordringar	1 140	5 420
Ökning av kortfristiga skulder	30 280	97 166
	<b>1 414 780</b>	<b>1 395 062</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	904 903	980 268
	<b>904 903</b>	<b>980 268</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 168 812</b>	<b>1 658 935</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>509 877</b>	<b>414 794</b>

\*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 1 429 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

Under året har

- den under 2019 noterade fuktinträngning i golvet/väggen i ett av kontorslokalernas rum åtgärdats.
- en ny tvättmaskin till tvättstugan införskaffats.
- OVK genomförts och godkänts avseende såväl lokaler som lägenheter.
- Com Hem övergått till digitala sändningar. Övergången har genomförts utan problem i föreningen.
- skalskyddet förstärkts, hissens manöverpanel liksom dörrar i källarplanet reparerats efter inbrott i början av oktober.
- 9 av de 13 styrelsemötena skett virtuellt p g a pågående pandemi.
- radonmätningar inletts i de kvarvarande 8 lägenheter där mätvärden saknas.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st  
Överlåtelse under året: 3 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 31  
Tillkommande medlemmar: 4  
Avgående medlemmar: 2  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 33

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	620	563	506	481
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 798	2 754	2 397	2 182
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	53	63	51	51
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	103	119	128	110
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	30	24	28	22
Soliditet (%)	92	92	93	94
Resultat efter finansiella poster (tkr)	403	237	118	274
Nettoomsättning (tkr)	1 366	1 284	1 151	1 078

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 288 m<sup>2</sup> bostäder och 201 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	3 865 000	0	0	3 865 000
Fond för yttre underhåll	2 083 727	390 000	-222 246	1 915 973
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>5 948 727</b>	<b>390 000</b>	<b>-222 246</b>	<b>5 780 973</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-20 746	-390 000	459 235	-89 981
Årets resultat	403 239	403 239	-236 989	236 989
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>382 493</b>	<b>13 239</b>	<b>222 246</b>	<b>147 008</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>6 331 220</b>	<b>403 239</b>	<b>0</b>	<b>5 927 981</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	403 239
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	369 254
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-390 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>382 493</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

46 875
<b>429 368</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 365 611	1 283 713
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 732	8 735
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 383 343</b>	<b>1 292 448</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-760 936	-826 140
Övriga externa kostnader	Not 5	-100 840	-113 277
Personalkostnader	Not 6	-43 128	-40 851
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-75 218	-75 217
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-980 121</b>	<b>-1 055 486</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>403 222</b>	<b>236 962</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17	27
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>17</b>	<b>27</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>403 239</b>	<b>236 989</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>403 239</b>	<b>236 989</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8</span>	4 672 132	4 747 350
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>4 672 132</b>	<b>4 747 350</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>4 672 132</b>	<b>4 747 350</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	2 192 530	1 683 793
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 192 530</b>	<b>1 683 793</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 192 530</b>	<b>1 683 793</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>6 864 662</b>	<b>6 431 143</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	3 865 000	3 865 000
Fond för yttre underhåll	2 083 727	1 915 973
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>5 948 727</b>	<b>5 780 973</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-20 746	-89 981
Årets resultat	403 239	236 989
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>382 493</b>	<b>147 008</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>6 331 220</b>	<b>5 927 981</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Leverantörsskulder	38 046	129 047
Skatteskulder	12 813	8 976
Övriga skulder	266 578	226 917
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	216 005	138 222
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>533 442</b>	<b>503 162</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>6 864 662</b>	<b>6 431 143</b>



## 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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Byggnader	100 år	100 år
Värmeanläggning	10 år	10 år
Hissanläggning	10 år	10 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsavgifter	798 087	725 532
Hyror lokaler momspliktiga	562 402	553 512
Avgift andrahandsuthyrning	5 128	4 656
Öresutjämning	-6	13
	<b>1 365 611</b>	<b>1 283 713</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Försäkringsersättning	13 322	4 850
Återbäring försäkringsbolag	4 410	3 885
	<b>17 732</b>	<b>8 735</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	1 278
	Snöröjning/sandning	4 865	10 338
	Städning entreprenad	36 156	35 566
	Städning enligt beställning	133	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	9 730	0
	Hissbesiktning	2 314	2 215
	Myndighetstillsyn	4 624	0
	Serviceavtal	31 223	31 616
	Förbrukningsmateriel	2 646	387
	Teleport/hissanläggning	3 406	3 406
		<b>95 095</b>	<b>84 805</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	19 460	18 145
	Tvättstuga	2 475	4 063
	Entré/trapphus	20 356	0
	Lås	41 097	14 395
	VVS	11 823	21 951
	Värmeanläggning/undercentral	4 257	0
	Ventilation	0	14 519
	Elinstallationer	0	354
	Hiss	9 410	0
	Tak	4 926	0
	Skador/klotter/skadegörelse	9 785	8 541
	Vattenskada	101 220	4 850
		<b>224 809</b>	<b>86 818</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tvättstuga	46 875	0
	VVS	0	164 899
	Tak	0	57 347
		<b>46 875</b>	<b>222 246</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	78 452	93 581
	Värme	152 738	177 310
	Vatten	44 353	35 455
	Sophämtning/renhållning	6 800	5 242
		<b>282 342</b>	<b>311 589</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	27 818	27 099
	Självrisk	0	10 749
	Kabel-TV	5 387	5 318
		<b>33 205</b>	<b>43 166</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>78 609</b>	<b>77 517</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>760 936</b>	<b>826 140</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Medlemsinformation	367	187
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	26 393	22 987
	Föreningskostnader	1 315	736
	Styrelseomkostnader	0	676
	Fritids- och trivselkostnader	0	695
	Förvaltningsarvode	57 263	56 387
	Administration	1 040	2 658
	Konsultarvode	9 852	24 374
	Tidningar facklitteratur	0	68
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 610	4 510
		<b>100 840</b>	<b>113 277</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	35 000	35 000
	Sociala kostnader	8 128	5 851
		<b>43 128</b>	<b>40 851</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	25 830	25 830
	Förbättringar	49 388	49 387
		<b>75 218</b>	<b>75 217</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	5 558 875	5 558 875
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>5 558 875</b>	<b>5 558 875</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-811 525	-736 308
	Årets avskrivningar enligt plan	-75 218	-75 217
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-886 743</b>	<b>-811 525</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>4 672 132</b>	<b>4 747 350</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 482 000	2 482 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	17 708 000	17 708 000
	Taxeringsvärde mark	27 552 000	27 552 000
		<b>45 260 000</b>	<b>45 260 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	40 400 000	40 400 000
	Lokaler	4 860 000	4 860 000
		<b>45 260 000</b>	<b>45 260 000</b>



<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	23 718	20 973
	Momsavräkning	0	0
	Klientmedel hos SBC	2 168 812	1 658 935
	Fordringar	0	3 885
		<b>2 192 530</b>	<b>1 683 793</b>

<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	1 915 973	1 371 655
	Reservering enligt stadgar	390 000	390 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	284 292
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-222 246	-129 974
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 083 727</b>	<b>1 915 973</b>

<b>Not 11</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Avgifter och hyror	216 005	137 834
	Avgift andrahandsuthyrning	0	388
		<b>216 005</b>	<b>138 222</b>

<b>Not 12</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT		

En av lokalhyresgästerna har sagt upp sitt hyresavtal till den 31/10-2021.

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 22/2 2021



Claes Orbelius  
Ordförande



Arvid Hedlund  
Sekreterare



Gustaf Sjöberg  
Kassör

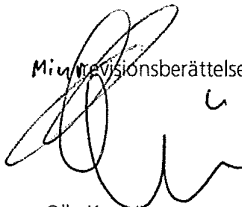


Stina Nilsson Helander  
Ledamot



David Ozdoba  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22/2 - 2021



Olle Kanno  
Auktoriserad 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 2020.

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 2020-12-31 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns 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 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 revisionsred 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. Risker 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 2020 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 *Revisorns 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:

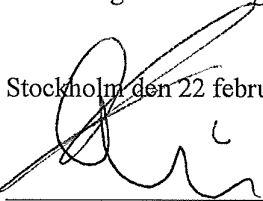
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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 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 bostadsrättslagen.

Stockholm den 22 februari 2021

  
 Olle Kannö  
 Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2021</b>	<b>Utfall 2020</b>	<b>Budget 2020</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	846 000	798 087	863 000
Hyror lokaler momspliktiga	561 000	562 402	545 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	5 128	0
Öresutjämning	0	-6	0
Försäkringsersättning	0	13 322	0
Återbäring försäkringsbolag	0	4 410	0
	<b>1 407 000</b>	<b>1 383 343</b>	<b>1 408 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel gård beställning	-1 000	0	0
Snöröjning/sandning	-9 000	-4 865	-8 000
Städning entreprenad	-38 000	-36 156	-37 000
Städning enligt beställning	-3 000	-133	-3 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-9 730	0
Hissbesiktning	-3 000	-2 314	-5 000
Myndighetstillsyn	0	-4 624	0
Gård	-1 000	0	-1 000
Serviceavtal	-33 000	-31 223	-33 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-2 646	-2 000
Teleport/hissanläggning	-4 000	-3 406	-4 000
	<b>-93 000</b>	<b>-95 095</b>	<b>-93 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-110 000	-19 460	-88 000
Lokaler	-30 000	0	0
Tvättstuga	0	-49 350	0
Entré/trapphus	0	-20 356	0
Lås	0	-41 097	0
VVS	0	-11 823	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-4 257	0
Hiss	0	-9 410	0
Tak	0	-4 926	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-9 785	0
Vattenskada	0	-18 344	0
	<b>-140 000</b>	<b>-188 808</b>	<b>-88 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Lokaler	0	-82 876	0
Tvättstuga	0	0	-50 000
Stambyte	0	0	-70 000
Ventilation	-300 000	0	-200 000
Tak	0	0	-70 000
	<b>-300 000</b>	<b>-82 876</b>	<b>-390 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-98 000	-78 452	-82 000
Värme	-185 000	-152 738	-203 000
Vatten	-36 000	-44 353	-42 000
Sophämtning/renhållning	-6 000	-6 800	-13 000
	<b>-325 000</b>	<b>-282 342</b>	<b>-340 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-29 000	-27 818	-27 000
Kabel-TV	-6 000	-5 387	-6 000
	<b>-35 000</b>	<b>-33 205</b>	<b>-33 000</b>

<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-78 000	-78 609	-77 536
	<b>-78 000</b>	<b>-78 609</b>	<b>-77 536</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Medlemsinformation	-1 000	-367	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-24 000	-26 393	-24 000
Föreningskostnader	-1 000	-1 315	-3 000
Styrelseomkostnader	-1 000	0	0
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-60 000	-57 263	-58 000
Administration	-3 000	-1 040	-3 000
Konsultarvode	0	-9 852	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	0	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 610	-5 000
	<b>-97 000</b>	<b>-100 840</b>	<b>-95 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-36 000	-35 000	-36 000
Arbetsgivaravgifter	-6 000	-8 128	-6 000
	<b>-42 000</b>	<b>-43 128</b>	<b>-42 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-26 000	-25 830	-26 000
Förbättringar	-50 000	-49 388	-50 000
	<b>-76 000</b>	<b>-75 218</b>	<b>-76 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 186 000</b>	<b>-980 121</b>	<b>-1 234 536</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>221 000</b>	<b>403 222</b>	<b>173 464</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	17	0
	<b>0</b>	<b>17</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>221 000</b>	<b>403 239</b>	<b>173 464</b>

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)