

Årsredovisning för

BRF Magdalena

702002-9125

Räkenskapsåret

2008-01-01 - 2008-12-31

Å
AD

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Magdalena, 702002-9125 får härmed avge årsredovisning för 2008.

Allmänt om verksamheten Förvaltningsberättelse 2008

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

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

Föreningens årsmöte hölls den 17 mars 2008. Den 15 april 2008 avhölls en extrastämma. Då beslutades i en andra läsning att ändra stadgarna så att kravet på att föreningens revisor skall vara auktoriserad slopas.

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.

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

I maj 2008 övertog BÅ-konsult den ekonomiska förvaltningen av fastigheten.

Lokalhyresgästen Focus Städ hade tidigare sagt upp sitt hyreskontrakt. Det löpte ut 081231. Nytt hyreskontrakt skrevs under sommaren med PM-ställningar att gälla fr o m 090101.

Fastigheten registrerades för mervärdesskatt under året. Lokalhyresgästerna debiteras mervärdesskatt på hyran. Avdrag för mervärdesskatt görs proportionellt på föreningens kostnader.

En rad kontroller har utförts under året: PCB-inventering, miljöförvaltningens granskning av fastighetsägarens egenkontroll, Obligatorisk ventilationskontroll (OVK), radonmätning. Utöver dessa har årliga avtalsmässiga kontroller av hiss, ventilationssystem och fjärrvärmeanläggning också gjorts. Energideklaration genomfördes under början av 2009.

Under året har bl a följande arbeten genomförts: målning av gesimsrännor, omdragning av luftevakuering i tvättstuga, rensning av avloppsrör i källaren, rensning av ventilationssystem, inventering och montering av ventilationsdon i lägenheterna, byte av lager i fläktmotor, montering av kodlås vid yttre porten samt reparation i samband av takläckage.

Två lägenheter har drabbats av vattenskador, en av dessa via ovannämnda läckage i yttertak.

Underhållsplanen har 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: 88.674:- resp 514.500:-. Räntan är rörlig och uppgick vid årsskiftet till 4,75 % resp 4,30 % .

G
AA

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-01-01- 2008-12-31</i>	<i>2007-01-01- 2007-12-31</i>
Nettoomsättning	1	847 403	846 928
Övriga rörelseintäkter		<u>18 900</u>	<u>-</u>
		866 303	846 928
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-687 791	-561 273
Personalkostnader	3	-26 151	-25 830
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-25 830</u>	<u>-25 832</u>
Rörelseresultat		126 531	233 993
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		2 520	2 205
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-30 180</u>	<u>-28 122</u>
Resultat efter finansiella poster		98 871	208 076
Skatt		<u>-</u>	<u>-586</u>
Årets resultat		98 871	207 490

Q

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2008-12-31	2007-12-31
<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

u AA

Noter

Not 1 Omsättning

Omsättning

	2008-01-01- 2008-12-31	2007-01-01- 2007-12-31
Hyror/avgifter bostäder	525 047	529 372
Hyror lokaler	322 356	317 556
Försäkringserättning	<u>18 900</u>	—
Summa	866 303	846 928

Not 2 Externa kostnader

	2008-01-01- 2008-12-31	2007-01-01- 2007-12-31
Fastighetsskötsel och städning	24 682	23 780
Sophantering/tidninghämtning	6 370	5 980
EI	76 790	58 341
Bränslekostnader	202 096	206 302
Vatten	34 666	31 862
Underhållskostnader	192 666	96 400
Kabel-TV	5 768	4 472
Hisskötsel	13 942	3 249
Fastighetsskatt	43 346	84 740
Fastighetsförsäkring	12 435	16 653
Förvaltningsarvode	24 021	-
Konsultarvode	17 923	-
Administration	32 535	25 761
Övriga driftskostnader	<u>551</u>	<u>3 733</u>
Summa	687 791	561 273
Styrelsearvode inkl soc avgifter	26 151	25 830
Kapitalkostnader	30 180	28 122
Avskrivningar	<u>25 830</u>	<u>25 832</u>
Summa	769 952	641 057

GA

Noter

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut, långfristiga

	2008-12-31	2007-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	12 300	11 400
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	<u>590 874</u>	<u>603 174</u>
	603 174	614 574

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2008-12-31	2007-12-31
Fastighetsinteckningar	3 200 000	3 200 000

Underskrifter

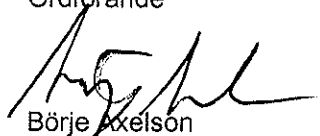
Stockholm den 9/3 -2009




Claes Orbelius
Ordförande



Susanne Blick
Sekreterare



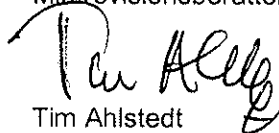
Börje Axelsson
Kassör



Silja Strömberg
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits den 10/3 2009



Tim Ahlstedt

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Magdalena

Org nr 702002-9125

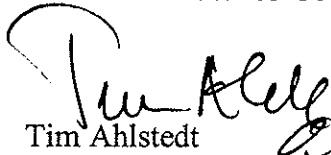
Jag har granskat årsredovisningen och bokförningen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Magdalena för år 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet 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 uppskattningarna styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållande i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig en rimlig grund för mina uttalande nedan.

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2009-03-10


Tim Ahlstedt
Revisor

BÅ Fastighetskonsult AB

Budget år 2009
Upprättad av Pierre Åman

BRF Magdalena

Kvarter Magdalena 5

Taxvärde år 2009
21 544 000

	Yta	Antal
Bostäder		
Lokaler	201	2
Medlemslg	1317	21
Totalt	1518	23

	Budget 2008	Resultat 2008	Budget 2009	KVM
	Budgeterad intäkt/kostnad	Redovisad intäkt/kostnad	Budgeterad intäkt/kostnad	
Intäkter				
Avgifter bostäder	525 000	525 042	566 400	430
Hyror lokaler	322 000	322 356	357 778	1 780
Övriga intäkter	0	18 905	-90 000	-59
Ränteintäkter	2 000	2 520	2 300	2
Summa intäkter	849 000	868 823	836 478	551
Kostnader				
Fastigh.skötsel o städ	-30 000	-24 682	-25 500	-17
Sop/tidningshämtning	-10 000	-6 370	-9 900	-7
El och gas	-60 000	-76 790	-69 700	-46
Bränslekostnader	-240 000	-202 096	-220 000	-145
Vatten	-35 000	-34 666	-35 000	-23
Underhållskostnader	-150 000	-170 079	-171 000	-113
Kabel TV	-5 000	-5 768	-4 700	-3
Hisskötsel	-20 000	-13 942	-7 150	-5
Fastighetsskatt	-47 000	-43 346	-47 000	-31
Fastighetsförsäkring	-18 000	-12 435	-20 000	-13
Förvaltningsarvode	-28 000	-24 021	-31 700	-21
Konsultarvoden	-32 000	-36 923	-10 000	-7
Administration	-13 000	-9 465	-15 000	-10
Styrelsearvode	-25 000	-26 151	-31 781	-21
Övriga driftskostnader	-12 000	-27 208	-70 500	-46
Kapitalkostnader	-30 000	-30 180	-31 700	-21
Avskrivning	-26 000	-25 830	-35 830	-24
Årets skatt	0	0	0	
Summa kostnader	-781 000	-769 952	-836 461	-551
Beräknat resultat	68 000	98 871	17	0

x) budget 2009 = inkl. arvode intern veider.