

Årsredovisning för  
**BRF Magdalena**  
702002-9125  
Räkenskapsåret  
2011-01-01 - 2011-12-31



<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Bilaga till förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-11
Underskrifter	11

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Magdalena, org.nr 702002-9125 får härmed avge årsredovisning för 2011.

### Allmänt om verksamheten Förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2011

Styrelsen har under året utgjorts av:

Ordinarie ledamöter t o m 2011-04-27

Claes Orbelius	ledamot, ordförande
Kristin Nilsson	sekreterare
Åke Strindlund	kassör
Susanne Blick	ledamot
Silja Strömberg	ledamot

Ordinarie ledamöter fr o m 2011-04-28

Claes Orbelius	ordförande
Silja Strömberg	ledamot
Åke Strindlund	kassör
Per Hortlund	ledamot
Torsten Lundqvist	ledamot

Suppleanter t o m 2011-04-27

Erich Kohler  
Per Hortlund

Suppleanter fr o m 2011-04-28

Maria Jansson  
Bodi Karlman

#### Revisorer

Eva Gejrot har varit revisor t o m 2011-04-27. Fr o m 2011-04-28 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 kvm samt två kontor sammanlagt 201 kvm. Samtliga lägenheter har upplåtits med bostadsrätt under hela verksamhetsåret.

Styrelsen har haft löpande kontakt i olika föreningsfrågor och hållit 12 protokollförda sammanträden.

Föreningens årsmöte hölls den 28 april 2011. Representanter för 12 av föreningens 21 lägenheter var närvarande på mötet.

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

Den ekonomiska förvaltningen av fastigheten har ombesörjts av BÅ Fastighetskonsult AB, som också konsulterats i tekniska frågor. Avtalet med BÅ Fastighetskonsult löpte ut vid årsskiftet 2011/2012. Ekomentor AB har anlitats för den fortsatta ekonomiska förvaltningen.

Under året har lägenhet nr 16 överlåtits.

### Underhåll och reparationer

Under året har ett relativt stort antal underhålls- och reparationsåtgärder genomförts. Bland de mer kostsamma kan nämnas:

Hissen har moderniserats med bl a ny inredning i hiss-korgen, nytt maskineri, nya knappsatser, nytt styrsystem samt telefon. Av totalsumman om kr 397 635:- har kr 204 125:- aktiverats att avskrivas på 10 år med början 2012. Resterande kr 193 510:- har kostnadsförts 2011.

Ca hälften av yttertaket har målats om. Resten har bättringsmålats. Kronor 66 353:-.

Termostatrattarna på husets samtliga värmeelement har bytts ut mot nya handrattar. Kronor 76 509:-

I dispositionen föreslås att yttre reparationsfonden tas i anspråk för ommålning av tak (66 353:-), nya elementvred (76 509:-) samt byte av rör i källaren (23 603:-)

Under året har den nya värmeanläggningen från 2010 successivt intrimmats. Tillsyn av densamma utförts fr o m 2011-10-01 av Energiparkonsult.

Underhåll, reparationer, om- och tillbyggnader redovisas i sin helhet i bilaga 1.

### Övrigt

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK, avseende det södra kontoret har utförts. OVK bedömdes ej kunna utföras i det norra kontoret förrän det kontinuerligt används.

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

Underhållsplanen har fortlöpande uppdaterats.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret.

Taxeringsvärdet uppgår vid utgången av verksamhetsåret till 28 597 000:- (år 2010; 28 597 000:-).

Vid utgången av året uppgick föreningens lån till 983 000 kronor.

100 000 kronor är bundet till 2013 med en ränta på 3,35%

200 000 kronor är bundet till 2013 med en ränta på 2,97%

200 000 kronor är bundet till 2015 med en ränta på 3,90%

483 000 kronor är fr o m 29 dec 2011 bundet till 2014 med en ränta på 3,04%. Lånet amorteras med 10 500 kronor/år.

### 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	304 429
årets resultat	<u>-150 204</u>
 Totalt	 154 225
 disponeras för	
ianspråkstagen yttre reparationsfond	-166 465
överföring till yttre reparationsfonden	85 791
balanseras i ny räkning	<u>234 899</u>
 Summa	 154 225

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

6

Bilaga 1

Översikt över reparationer mm 2011-01-01 – 2012-01-31  
Alla priser inkl moms.

**2011**

<i>April:</i> Reparation av ytterbelysning i entré och bytte av elkontakt i entrén	2 204
Inköp av varvtalsregulator inkl 3 st transformatorer till värmefläkt	38 959
Byte av elektriskt slutbleck i låset av ytterdörren	2 325
Byte av låscylinder till pannrummet	561
<i>Juli:</i> Ombyggnad av hiss (S:t Eriks Hiss AB)	408 250
Ommålning av c:a halva yttertak och bättring av resten (City Plåt och Byggteknik Sverige AB)	68 125
Byte av VA-stam i anslutning till renovering av badrum lgh 7	16 000
<i>Sept:</i> Byte av handrattar till värmeelementen (Kåres Värmetjänster)	78 000
<i>Okt:</i> Rep:n av mangeln i tvättstugan	3 700
Anslutning till stadens fibernät med en nod i källaren	--
<i>Nov:</i> Slamsugning och rep:n av pump i pumpgroppen, pannrummet t f a översvämning	10 574
<i>Dec:</i> Inköp av tre sopbehållare på hjul á 370 liter Total summa inklusive transport	4 582
Byte av rördelar av stam i källare (berör södra halvan av huset)	25 000

**2012**

<i>Jan:</i> Installation av larm om översvämningsrisk från pumpgroppen i pannrummet	7 800
Inköp av 3 sopkärlslock med mindre inkast (Lock-i-lock) á 315:- Total summa inkl transport	1 825

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>
Nettoomsättning	1	974 860	948 953
Övriga rörelseintäkter		<u>-</u>	<u>93 833</u>
		974 860	1 042 786
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Övriga externa kostnader	2	-1 011 223	-950 741
Personalkostnader	3	-32 844	-20 941
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-54 804</u>	<u>-25 830</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-124 011</b>	<b>45 274</b>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		1 785	945
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 290	777
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-33 268</u>	<u>-10 836</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-150 204</b>	<b>36 160</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-150 204</b>	<b>36 160</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	4 884 185	4 910 014
Inventarier, verktyg och installationer	4	464 900	289 750
		<u>5 349 085</u>	<u>5 199 764</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 349 085</b>	<b>5 199 764</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		-	97 708
Övriga fordringar		-7 718	96
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>24 906</u>	<u>26 211</u>
		17 188	124 015
<i>Kassa och bank</i>		<u>263 497</u>	<u>542 908</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>280 685</b>	<b>666 923</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 629 770</b>	<b>5 866 687</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
	5		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		3 865 000	3 865 000
Dispositionsfond		26 000	26 000
Fond för yttre underhåll		<u>400 791</u>	<u>315 000</u>
		4 291 791	4 206 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		268 269	325 437
Föregående års resultat		36 160	28 623
Årets resultat		-150 204	36 160
		154 225	390 220
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 446 016</b>	<b>4 596 220</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	<u>983 000</u>	<u>993 500</u>
		983 000	993 500

6



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		47 457	56 069
Skatteskulder		10 969	11 896
Övriga skulder		8 395	17 612
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>133 933</u>	<u>191 390</u>
		200 754	276 967
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 629 770</b>	<b>5 866 687</b>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	3 300 000	3 300 000
<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
Inventarier, verktyg och installationer	
-Värmeanläggning	10

2

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-150 204	36 160
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	54 804	25 830
	-95 400	61 990
Betald skatt	<u>-927</u>	<u>11 896</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-96 327</b>	<b>73 886</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Hysesfordringar	97 708	-29 422
Övrigt	9 119	16 973
Leverantörer	-8 612	17 039
Övirga korta skulder	-9 217	-30 800
Upplupna skulder	<u>-57 457</u>	<u>-10 281</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-64 786</b>	<b>37 395</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>-204 125</u>	<u>-289 750</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-204 125</b>	<b>-289 750</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	-10 500	500 000
Amortering av låneskulder	<u>-</u>	<u>-10 500</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b><u>-10 500</u></b>	<b><u>489 500</u></b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-279 411</b>	<b>237 145</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b><u>542 908</u></b>	<b><u>305 762</u></b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>263 497</b>	<b>542 907</b>

*u*

## Noter

### Not 1 Omsättning

#### Omsättning

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Hyror/avgifter bostäder	602 992	579 832
Hyror lokaler	371 868	369 120
Övriga intäkter	_____	<u>3 833</u>
Delsumma	974 860	952 785
Återvunna kundförluster	_____	<u>90 000</u>
<b>Summa</b>	<b>974 860</b>	<b>1 042 785</b>

### Not 2 Externa kostnader

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Fastighetsskötsel och städning	29 217	32 189
Sophantering/tidninghämtning	12 669	7 512
EI	115 006	72 713
Bränslekostnader	204 314	232 685
Vatten	19 208	33 795
Underhållskostnader	306 589	381 185
Kabel-TV	5 127	4 834
Hisskötsel	4 260	58 908
Ny hiss	193 510	-
Fastighetsskatt	57 312	56 787
Fastighetsförsäkring	18 088	17 837
Förvaltningsarvode	31 644	31 631
Revision	4 382	3 943
Konsultarvode	-	3 970
Administration	9 256	11 229
Övriga driftskostnader	<u>642</u>	<u>1 523</u>
Summa	1 011 224	950 741
Styrelsearvode inkl soc avgifter	32 844	20 941
Kapitalkostnader	33 268	10 836
Avskrivningar	<u>25 829</u>	<u>25 830</u>
<b>Summa</b>	<b>1 103 165</b>	<b>1 008 348</b>

*Ge*

## Noter

### Not 3 Styrelsearvode

#### Styrelsearvode

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Styrelse	<u>25 000</u>	<u>17 000</u>
<b>Summa</b>	<b>25 000</b>	<b>17 000</b>
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	7 844	3 941

### Not 4 Anläggningstillgångar

	2011-12-31	2010-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	5 354 750	5 065 000
-Nyanskaffningar	<u>204 125</u>	<u>289 750</u>
	5 558 875	5 354 750
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-154 986	-129 156
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-54 804</u>	<u>-25 830</u>
	<u>-209 790</u>	<u>-154 986</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>5 349 085</b>	<b>5 199 764</b>
Taxeringsvärde byggnader:	14 917 000	14 917 000
Taxeringsvärde mark:	<u>13 680 000</u>	<u>13 680 000</u>
	28 597 000	28 597 000

### Not 5 Eget kapital

	Insatser	Dispositions- fond	Yttre repara- tionsfond	Fritt eget kapital
Vid årets början	3 865 000	26 000	315 000	390 220
Disposition enl årsstämmobeslut			85 791	-85 791
Avsättning till yttre rep-fond				
Årets resultat	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>-150 204</u>
<b>Vid årets slut</b>	<b>3 865 000</b>	<b>26 000</b>	<b>400 791</b>	<b>154 225</b>

6

# REVISIONSBERÄTTELSE

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Magdalena

(Organisationsnummer 702002-9125)

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Magdalena för år 2011. 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 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

2012-05-18

Björn Oppenheimer



## Noter

### Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut, långfristiga

	2011-12-31	2010-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	10 500	10 500
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	<u>972 500</u>	<u>983 000</u>
	<b>983 000</b>	<b>993 500</b>

### Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

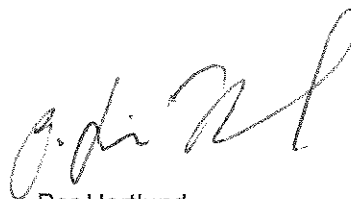
	2011-12-31	2010-12-31
Fastighetsinteckningar	3 300 000	3 300 000

## Underskrifter

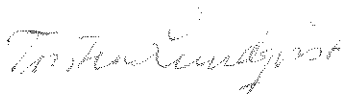
Stockholm den 7/3 2012



Claes Orbelius  
Ordförande



Per Hortlund



Torsten Lundqvist



Åke Strindlund



Silja Strömberg

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits den

2012-03-18



Björn Oppenheimer  
Medlemsrevisor

## Revisionsberättelse

Till årsstämman i BRF Magdalena  
org nr 702002-9125

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Magdalena för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31. 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 uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har 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 bokföringsnämndens rekommendationer 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 årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den

2012-03-18



Björn Oppenheimer  
Medlemsrevisor