

Årsredovisning för

**Bostadsrättsföreningen Magdalena**

702002-9125

Räkenskapsåret

**2014-01-01 - 2014-12-31**

Styrelsen för BRF Magdalena, org nr 702002-9125 får härmed avge årsredovisning för 2014.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Styrelsen har under året utgjorts av:

*Ordinarie ledamöter t o m 2014-04-24*

Claes Orbelius, ordförande  
Maria Jansson, sekreterare  
Eva-Britt Wernborn, kassör  
Torsten Lundqvist, ledamot

Per Hortlund, ledamot

*Ordinarie ledamöter fr o m 2014-04-25*

Claes Orbelius, ordförande  
Maria Jansson, sekreterare t o m 2014-09-10  
Eva-Britt Wernborn, kassör  
Torsten Lundqvist, ledamot, (sekreterare fr o m 2014-09-11)

Per Hortlund, ledamot

*Suppleanter t o m 2014-04-24*

Enrique Nogueira  
David Ozdoba  
Patrik Jacobsen

*Suppleanter fr o m 2014-04-25*

Enrique Nogueira  
Jacob Libietis-Jacobson

### Revisorer

Björn Oppenheimer har varit revisor t o m 2014-04-24. Fr o m 2014-04-25 har Olle Kannö, MT Revision AB varit ordinarie revisor och Linda Johansen MT Revision AB revisorssuppleant.

### Föreningen

Föreningen äger fastigheten Magdalena 5. Huset innehåller 21 lägenheter med en sammanlagd yta av 1.317 m<sup>2</sup> samt två kontor sammanlagt 201 m<sup>2</sup>. Samtliga lägenheter har upplåtits med bostadsrätt under hela verksamhetsåret.

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

### Ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 april 2014. Representanter för 14 av föreningens 21 lägenheter närvarade på mötet.

Föreningens har en hemsida [www.sbc.se/magdalena5](http://www.sbc.se/magdalena5).

Den ekonomiska förvaltningen av fastigheten har ombesörjts av Ekomentor AB.

Under året har lägenheterna 3, 15 och 16 överlåtit.

### Underhåll och reparationer

Här kan noteras:

Nytt portlås ca 11.000.

OVK samt rensning av kanaler o injustering av don mm ca 40.000

Underhåll av fläktar i bottenplan ca 20.000

Byte av groda i lägenhet 11 ca 11.000

Tillfällig reparation och påföljande byte av avloppsrör i källaren.

### Ommålning av trapphus

Under hösten utsåg styrelsen en färggrupp i syfte att ta fram förslag/besluta om kulörer inför ommålning av trapphus och våningsplan.

Den 11 december presenterades gruppens tankar vid ett informationsmöte. Gruppens idéer gillades av de

a

närvarande varpå man gav gruppen mandat att gå vidare och själv besluta om färgsättningen.

**Övrigt**

Hyresförhandlingar har genomförts med Border Music för tiden 2015-10-01 t o m 2018-09-30

Nytt avtal om ekonomiförvaltning fr o m 2015-01-01 har tecknats med SBC

Uppgörelse träffad med Krokhöjden avseende ersättning för merkostnader för föreningen m a av att värmåtervinningsanläggningen tidvis inte fungerat tillfredsställande. Nu fungerar anläggningen.

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

Underhållsplanen har fortlöpande uppdaterats.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret.

Föreningen har amorterat 562.000 under året

**Dispositioner beträffande vinst**

*Belopp i kr*

<hr/>	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel	
balanserat resultat	290 281
årets resultat	<u>297 631</u>
Totalt	587 912
disponeras för	
överföring till reparationsfond	90 000
balanseras i ny räkning	<u>497 912</u>
Summa	587 912

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Nettoomsättning	1	1 016 443	996 110
Övriga rörelseintäkter		-	17 214
		<u>1 016 443</u>	<u>1 013 324</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-579 291	-849 129
Personalkostnader	2	-42 497	-48 196
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-75 216	-75 216
<b>Rörelseresultat</b>		<u>319 439</u>	<u>40 783</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		2 751	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	625
Räntekostnader och liknande resultatposter		-24 560	-30 170
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>297 630</u>	<u>11 238</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>297 630</u>	<u>11 238</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>297 631</u>	<u>11 238</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	4 796 492	4 832 527
Ombyggnader	5	326 945	366 126
		<u>5 123 437</u>	<u>5 198 653</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>5 123 437</u>	<u>5 198 653</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		15 820	-
Skattefordringar		7 509	2 403
Övriga fordringar		-	25 435
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>22 506</u>	<u>21 371</u>
		45 835	49 209
<b>Kassa och bank</b>		<u>311 044</u>	<u>478 536</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>356 879</u>	<u>527 745</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>5 480 316</u>	<u>5 726 398</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		3 865 000	3 865 000
Reservfond		26 000	26 000
Fond för yttre underhåll		491 908	405 908
		<u>4 382 908</u>	<u>4 296 908</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		290 281	365 043
Årets resultat		297 631	11 238
		<u>587 912</u>	<u>376 281</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>4 970 820</u>	<u>4 673 189</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	200 000	751 500
		<u>200 000</u>	<u>751 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	-	10 500
Leverantörsskulder		9 104	78 579
Övriga skulder		109 014	20 422
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		191 378	192 208
		<u>309 496</u>	<u>301 709</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>5 480 316</u>	<u>5 726 398</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	3 200 000	3 200 000
<b>Summa</b>	<u>3 200 000</u>	<u>3 200 000</u>

### Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	Inga	Inga
----------------------------	------	------

6

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

### Allmänna redovisningsprinciper

BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

### Värderingsprinciper m m

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

### Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

### Värderingsprinciper m m

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

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

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

Anläggningstillgångar

% per år

Materiella anläggningstillgångar:

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

6

## Noter

### Not 1 Nettoomsättning per rörelsegren

#### Nettoomsättning

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Bolagets nettoomsättning under räkenskapsåret var	615 598	609 030
Avgifter och hyror	400 847	387 079
Lokalhyror	<u>1 016 445</u>	<u>996 109</u>

### Not 2 Anställda och personalkostnader

#### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Styrelsearvode	31 500	35 000
Revisionsarvode		7 000
Sociala kostnader	<u>10 997</u>	<u>13 196</u>
<b>Summa</b>	<b>42 497</b>	<b>55 196</b>

### Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
<del>Kursförluster på fordringar/skulder av rörelsekaraktär</del>	<del>10 486</del>	-
Sophantering	<del>25 567</del> 10 486	7 379
Fastighetsskötsel och städning	- 25 567	31 013
El	77 181	62 190
Bränslekostnader	163 152	200 211
Vatten	33 426	39 012
Underhållskostnader	127 099	353 981
Kabel-TV	7 156	5 041
Hisskötsel	5 069	14 593
Fastighetsskatt	55 527	55 380
Fastighetsförsäkring	21 371	20 996
Revisionsarvode	10 000	
Förvaltningsarvode	34 858	30 376
Konsultarvode	13 595	7 549
Administration	1 725	4 160
Övriga driftskostnader	<u>-6 922</u>	<u>10 248</u>
<b>Summa</b>	<b>579 290</b>	<b>842 129</b>

2/6 2015  
[Signature]

[Signature]



#### Not 4 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	5 065 000	5 065 000
	5 065 000	5 065 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-232 473	-206 644
-Årets avskrivning enligt plan	-36 035	-25 829
	-268 508	-232 473
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>4 796 492</b>	<b>4 832 527</b>
Taxeringsvärden byggnader	15 097 000	15 097 000
Taxeringsvärden mark	14 720 000	14 720 000
	<b>29 817 000</b>	<b>29 817 000</b>

#### Not 5 Ombyggnader

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	493 875	493 875
	493 875	493 875
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-127 749	-78 362
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-39 181	-49 387
	-166 930	-127 749
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>326 945</b>	<b>366 126</b>

#### Not 6 Eget kapital

	Inbetalda- insatser	Reserv- fond	Yttre- repfond	Fritt eget- kapital
Vid årets början	3 865 000	26 000	405 908	376 281
Avsättning till yttre rep fond			86 000	-86 000
Årets resultat				297 631
<b>Vid årets slut</b>	<b>3 865 000</b>	<b>26 000</b>	<b>491 908</b>	<b>587 912</b>

#### Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

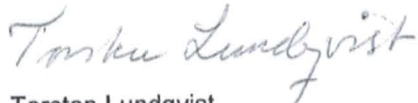
	Räntesats	Löptid	2014-12-31
SEB 32741126	3,9%	150228	200 000
			<b>200 000</b>

## Underskrifter

Stockholm 2/6 2015



Claes Orbelius  
Styrelseordförande



Torsten Lundqvist



Eva Britt Wernborn

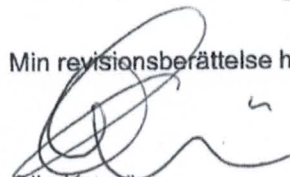


Per Hortlund

ENRIQUE NOGUEIRA

ENRIQUE NOGUEIRA

Min revisionsberättelse har avgetts den 2 juni 2015. Den avihes från styrelsens utformningen.



Olle Kannö  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Magdalena  
Org.nr 702002-9125

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Magdalena för räkenskapsåret 2014.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

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 2014-12-31 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.

#### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2013 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2014-04-15 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen. *ta*

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Magdalena för räkenskapsåret 2014.

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### ***Revisorns ansvar***

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen 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 bostadsrättslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

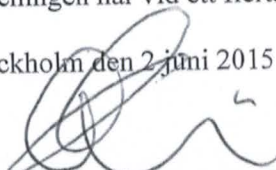
### ***Uttalanden***

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Anmärkning***

Föreningen har vid ett flertal tillfällen under året inte redovisat och betalat skatter och avgifter i rätt tid.

Stockholm den 2 juni 2015



---

Olle Kannö  
Auktoriserad revisor

Stockholm den 2 juni 2015

## Till föreningsstämman i BRF Magdalena

Org 702002-9125

Styrelsen har av föreningens revisor Olle Kannö mottagit revisionsberättelsen avseende 2014 års förvaltning

I sin berättelse har revisorn framfört en anmärkning: "Föreningen har vid ett flertal tillfällen under året inte redovisat och betalat skatter och avgifter i rätt tid"

Styrelsen har ingen anledning att betvivla att så är fallet, och vill lämna följande kommentar:

Den ekonomiska hanteringen omfattar bl a ajourhållning av lägenhets- och pantregister, avisering av avgifter och hyror, betalningar, bokföring, hantering av arvoden och kontrolluppgifter, momshantering, redovisning och betalning av skatter och avgifter mm. Allt detta skulle skötts av Ekomentor enligt det avtal som föreningen tecknade med Ekomentor inför årsskiftet 2011/2012

Anledningen till att ekonomihanteringen lejts ut är bl a att den är kräver både mycket tid och dessutom specialkunskaper som en styrelse för en relativt liten bostadsrättsförening inte alltid besitter.

Vid föregående ordinarie föreningsstämma, 2014-04-28, då verksamheten 2013 behandlades, framhöll styrelsen att Ekomentors ekonomihantering hade fungerat dåligt.

En månad senare sades avtalet med Ekomentor upp till 2014-12-31. Detta var första möjliga avtalsenliga tillfälle till avtalets upphörande.

Nytt avtal tecknades med SBC under hösten 2014 avseende ekonomiförvaltningen fr.o.m. 2015-01-01.

Styrelsen utgår från att SBC, en av de stora redovisningsbyråerna med inriktning på bostadsrättsföreningar, med sina rutiner kommer att klara av det åtagande man gjort i avtalet med Brf Magdalena innehållande bl a redovisning och betalning av skatter och avgifter i rätt tid.

Styrelsen i Brf Magdalena



Claes Orbelius