



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Magdalena

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Magdalena

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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

Per Hortlund	Suppleant
Julia Nedersjö	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Susanne Blick
Ingela Ingelsson-Landberg
Jacob Libietis Jacobsson
Silja Strömberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-06. Bl.a. nya stadgar.
Extra föreningsstämma hölls 2017-05-10. Nya stadgar.

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.

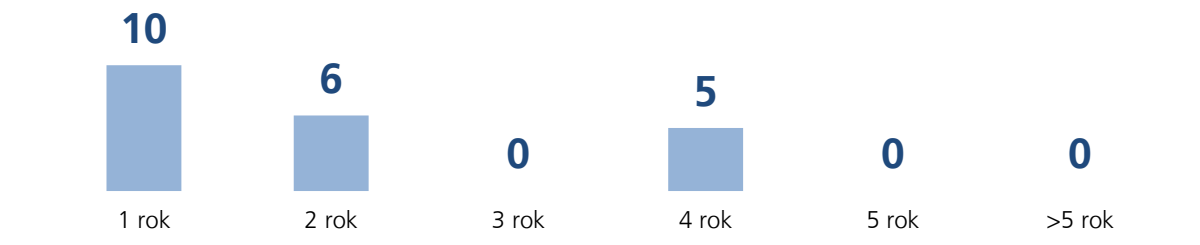
Värdeåret är 1973.

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	2018-09-30
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:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Nya maskiner tvättstuga	2018	enl. underhållsplan
Utbyte VA-stammar källarplan	2018	enl. underhållsplan
Omkittning o målning av fönster	2018	enl. underhållsplan
Byte stamregl.ventiler	2019	enl. underhållsplan
Ventilation	2021	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

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2017 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2027.

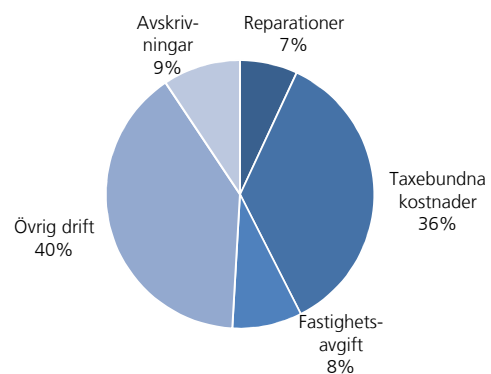
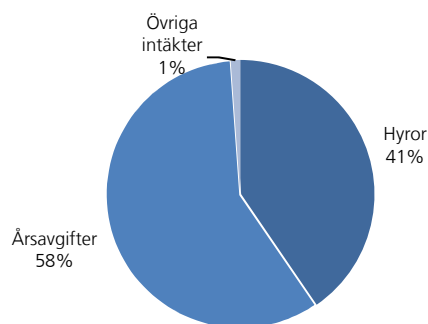
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2018-04-01 med 5 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2017-04-01 med 6 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	667 063	623 077
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 084 445	1 053 579
Finansiella intäkter	17	136
Ökning av kortfristiga skulder	0	33 160
	1 084 462	1 086 875
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	735 510	842 339
Finansiella kostnader	43	449
Ökning av kortfristiga fordringar	17 193	101
Minskning av långfristiga skulder	0	200 000
Minskning av kortfristiga skulder	28 879	0
	781 625	1 042 889
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	969 900	667 063
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	302 837	43 986

*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 1 315 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

I mitten av april 2017 fick styrelsen besked om att en av föreningens lokalhyresgäster ansökt om och 2017-04-12 beviljats konkurs. Hyran var betald t o m 2017-06-30. De mest värdefulla inventarierna omhändertogs genom konkursförvaltarens försorg. Därpå ordnade styrelsen en "gratisloppis" för boende i huset. Resterande saker skänktes till secondhandfirmor/bortforslades. Styrelsen iordningsställde lokalen, lät utföra städning mm. Efter utannonsering uthyrdes lokalen till ny hyresgäst som tillträdde 15 november. Förutom visst hyresbortfall tillkom även vissa kostnader vid hyresgästbytet.

Andra händelser under verksamhetsåret

Reparation av fläktsystem ca 14 600 kr

Reparation av hiss ca 7 000 kr

Nytt portlås har monterats ca 4 000 kr

På ordinarie föreningsstämma 2017-04-06 togs ett första beslut om antagande av reviderade stadgar m a av ändringar i lagen om ekonomiska föreningar. Beslutet bekräftades på en extra föreningsstämma den 10 maj 2017. Därefter insändes stadgarna för registrering hos Bolagsverket. De nya stadgarna är registrerade 2017-06-16.

Under tidig höst etablerades kontakt med projektledare avseende upphandling av omkittning och målning av fönster. Offertförfrågan avseende arbetet utsändes vid årsskiftet 17/18

Ett speciellt kärl för matavfall har införskaffats till soprummet Varje hushåll samt lokalhyresgäst har fått speciell hållare för matavfallspåsar.

Under året tecknades avtal med entreprenör om städning av gårdar samt snöskottning och sandning av trottoarer.

I november sade den andra lokalhyresgästen upp hyresavtalet med föreningen. Med iakttagande av uppsägningstiden avser man att flytta ut per 2018-09-30.

OVK avseende föreningens hyreslokaler är genomförd.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st

Överlåtelser under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 27 st

Tillkommande medlemmar: 3 st

Avgående medlemmar: 1 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 29 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	481	460	465	467
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 182	2 163	2 038	1 994
Lån/m ² bostadsrättsyta	0	0	152	152
Elkostnad/m ² totalyta	51	46	43	51
Värmekostnad/m ² totalyta	110	110	94	107
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	37	22	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	0	0	5	16
Soliditet (%)	94	94	91	91
Resultat efter finansiella poster (tkr)	274	136	193	297
Nettoomsättning (tkr)	1 078	1 041	1 022	1 016

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
Reservfond	0	0	-26 000	26 000
Fond för yttre underhåll	981 655	105 708	-95 412	971 359
S:a bundet eget kapital	4 846 655	105 708	-121 412	4 862 359
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	452 907	-105 708	257 121	301 493
Årets resultat	273 692	273 692	-135 709	135 709
S:a fritt eget kapital	726 598	167 984	121 412	437 203
S:a eget kapital	5 573 253	273 692	0	5 299 562

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	273 692
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	558 615
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-105 708
summa balanserat resultat	726 599

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-284 292
att i ny räkning överförs	442 307

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 077 900	1 041 254
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 545	12 325
Summa rörelseintäkter		1 084 445	1 053 579
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-525 767	-685 726
Övriga externa kostnader	Not 5	-167 146	-117 388
Personalkostnader	Not 6	-42 597	-39 225
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-75 217	-75 217
Summa rörelsekostnader		-810 727	-917 556
RÖRELSERESULTAT		273 718	136 022
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17	136
Räntekostnader och liknande resultatposter		-43	-449
Summa finansiella poster		-26	-313
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		273 692	135 709
ÅRETS RESULTAT		273 692	135 709

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	4 897 785	4 973 002
Summa materiella anläggningstillgångar	4 897 785	4 973 002
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	4 897 785	4 973 002
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	13 367	0
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel Not 9	989 146	677 128
Summa kortfristiga fordringar	1 002 513	677 128
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	0	5 355
Summa kassa och bank	0	5 355
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 002 513	682 483
SUMMA TILLGÅNGAR	5 900 298	5 655 485

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	3 865 000	3 865 000
Reservfond	0	26 000
Fond för yttre underhåll	981 655	971 359
Not 10		
Summa bundet eget kapital	4 846 655	4 862 359
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	452 907	301 493
Årets resultat	273 692	135 709
Summa fritt eget kapital	726 598	437 203
SUMMA EGET KAPITAL	5 573 253	5 299 562
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	50 498	139 760
Skatteskulder	13 319	9 084
Övriga skulder	152 461	25 838
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	110 767	181 242
Not 11		
Summa kortfristiga skulder	327 045	355 924
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 900 298	5 655 485

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	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år
Värmeanläggning	10 år	10 år
Hissanläggning	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	633 676	606 390
Hyror lokaler momspliktiga	438 616	434 858
Avgift andrahandsuthyrning	5 590	0
Öresutjämning	18	6
	1 077 900	1 041 254

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Återbäring försäkringsbolag	3 255	4 200
Övriga intäkter	3 290	8 125
	6 545	12 325

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	0	2 917
	Snöröjning/sandning	4 865	11 445
	Städning entreprenad	30 774	30 645
	Städning enligt beställning	5 431	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	2 900	0
	Hissbesiktning	1 760	0
	Gård	278	0
	Serviceavtal	33 743	48 826
	Förbrukningsmateriel	922	1 411
	Teleport/hissanläggning	1 216	0
	Brandskydd	300	0
		82 189	95 243
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	17 636
	Lokaler	17 319	1 440
	Tvättstuga	0	7 114
	Entré/trapphus	0	3 915
	Lås	9 657	17 734
	VVS	0	750
	Ventilation	14 622	0
	Hiss	6 945	6 433
	Tak	0	602
	Fönster	0	8 311
	Skador/klotter/skadegörelse	8 041	6 596
		56 585	70 529
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	121 412
		0	121 412
	Taxebundna kostnader		
	El	76 809	69 218
	Värme	166 499	166 590
	Vatten	33 291	56 549
	Sophämtning/renhållning	11 886	8 693
		288 484	301 050
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	25 419	25 419
	Kabel-TV	5 115	5 084
		30 534	30 503
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	67 975	66 988
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	525 767	685 726

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Medlemsinformation	544	0
	Juridiska åtgärder	9 751	0
	Befarade hyresförluster	53 469	0
	Revisionsarvode extern revisor	21 284	15 200
	Föreningskostnader	1 890	673
	Förvaltningsarvode	52 713	51 292
	Administration	4 228	2 639
	Korttidsinventarier	0	10 180
	Konsultarvode	18 917	28 704
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 350	8 700
		167 146	117 388
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	35 000	35 000
	Sociala kostnader	7 597	4 225
		42 597	39 225
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	25 830	25 830
	Förbättringar	49 387	49 387
		75 217	75 217
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	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	-585 873	-510 655
	Årets avskrivningar enligt plan	-75 217	-75 217
	Utgående avskrivning enligt plan	-661 090	-585 873
	Planenligt restvärde vid årets slut	4 897 785	4 973 002
	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	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	19 246	15 420
	Klientmedel hos SBC	969 900	661 708
		989 146	677 128

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	971 359	581 359
	Reservering enligt stadgar	105 708	390 000
	Omföring reservfond	26 000	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-121 412	0
	Vid årets slut	981 655	971 359

Not 11	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	0	35 000
	Sociala avgifter	0	7 995
	Avgifter och hyror	110 767	128 785
	Upplupna kostnader	0	9 461
		110 767	181 241

Not 12 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

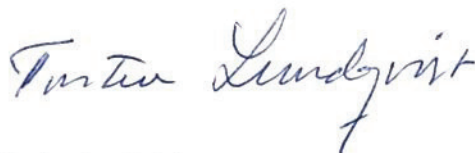
Under Q1 2018 kommer offerter avseende ovanstående underhållsåtgärder för fönster gås igenom. Åtgärderna avses i skrivande stund genomföras under våren 2018.

Styrelsens underskrifter


STOCKHOLM den 30/3 2018



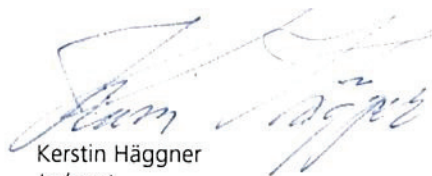
Claes Orbelius
Ordförande



Torsten Lundqvist
Sekreterare



Gustaf Sjöberg
Kassör



Kerstin Häggner
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5/4 2018



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 2017.

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 2017-12-31 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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. 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 2017 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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. *h*

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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 8 april 2018



Olle Kannö
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	670 000	633 676	633 700
Hyror lokaler momspliktiga	423 000	438 616	441 500
Avgift andrahandsuthyrning	0	5 590	0
Öresutjämning	0	18	0
Återbäring försäkringsbolag	0	3 255	0
Övriga intäkter	0	3 290	0
	1 093 000	1 084 445	1 075 200
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	-3 000	0	-2 500
Snöröjning/sandning	-12 000	-4 865	0
Städning entreprenad	-31 000	-30 774	-31 500
Städning enligt beställning	-5 000	-5 431	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-2 900	-30 000
Hissbesiktning	-2 000	-1 760	0
Gård	0	-278	0
Serviceavtal	-27 000	-33 743	-30 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-922	-500
Teleport/hissanläggning	0	-1 216	0
Brandskydd	0	-300	0
	-82 000	-82 189	-94 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-35 000	0	-35 000
Lokaler	0	-17 319	0
Lås	0	-9 657	0
Ventilation	0	-14 622	0
Hiss	0	-6 945	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-8 041	0
	-35 000	-56 585	-35 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-150 000	0	-150 000
Lokaler	-120 000	0	0
Tvättstuga	-50 000	0	-100 000
Fönster	-180 000	0	-90 000
	-500 000	0	-340 000
Taxebundna kostnader			
El	-79 000	-76 809	-73 000
Värme	-183 000	-166 499	-175 000
Vatten	-41 000	-33 291	-45 000
Sophämtning/renhållning	-9 000	-11 886	-8 500
	-312 000	-288 484	-301 500
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-26 000	-25 419	-24 300
Kabel-TV	-5 000	-5 115	-5 100
	-31 000	-30 534	-29 400
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-68 801	-67 975	-68 000
	-68 801	-67 975	-68 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	-1 000	-544	0
Juridiska åtgärder	0	-9 751	0
Befarade förluster	0	-53 469	0
Revisionsarvode extern revisor	-22 000	-21 284	-15 500
Föreningskostnader	-2 000	-1 890	-1 000
Förvaltningsarvode	-54 000	-52 713	-53 300
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-3 500
Administration	-5 000	-4 228	-5 000
Konsultarvode	-10 000	-18 917	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 350	-4 500
	-99 000	-167 146	-82 800
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-35 000	-35 000	-35 000
Arbetsgivaravgifter	-5 000	-7 597	-11 000
	-40 000	-42 597	-46 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-26 000	-25 830	-25 830
Förbättringar	-49 000	-49 387	-49 390
Inventarier	0	0	-10 000
	-75 000	-75 217	-85 220
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 242 801	-810 727	-1 082 420
RÖRELSERESULTAT	-149 801	273 718	-7 220
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	12	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	5	0
Övriga räntekostnader	0	-43	0
	0	-26	0
RESULTAT	-149 801	273 692	-7 220