



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Magdalena



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 bostads-

rättsföreningen. 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.

Utan 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.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Magdalena

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 planeras att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Föreningen har i dagsläget inga lån.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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	Ledamot
Stina Nilsson Helander	Ledamot
David Ozdoba	Ledamot
Gustaf Sjöberg	Ledamot

Torsten Lundqvist	Suppleant
Patrik Scherman	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Susanne Blick
Per Rotander

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-14. Även detta år hölls stämman utomhus på angränsande kyrkogård pga. pandemin.

Extra föreningsstämma hölls 2021-11-04. Ämnet för mötet var uppstart av balkongprocess.

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.

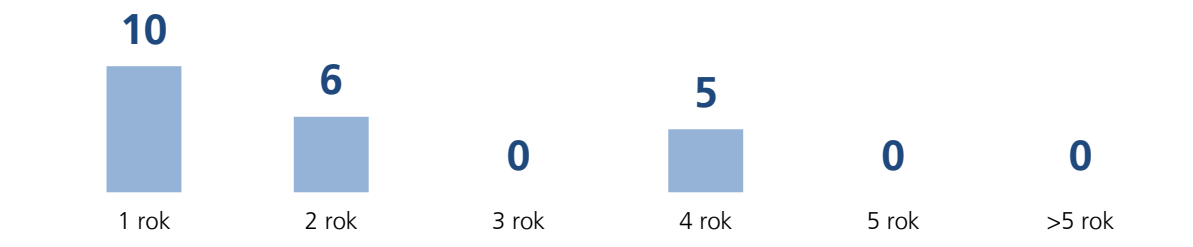
Värdeåret är 1973.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 489 m², varav 1 288 m² utgör boyta 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	2024-10-31
kontor	94 m ²	2023-11-30

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
Ventilation kontor	2021	enl. underh.plan
Ny torktumlare	2021	enl. underh.plan
Ny tvättmaskin i tv-stuga	2020	enl. underh.plan
Byte stamregl.ventiler	2019	enl. underh.plan
Omkittning och målning av fönster	2018	enl. underh.plan
Utbyte VA-stam i källare	2018	enl. underh.plan
Planerat underhåll	År	Kommentar
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
Kontroll o service värmecentral	Energisparkonsult
Städning	Smart trappstädning
Bevakningsavtal snöskottning tak	Markun AB
Hiss	S:t Eriks hiss
TV och Bredband	Tele 2

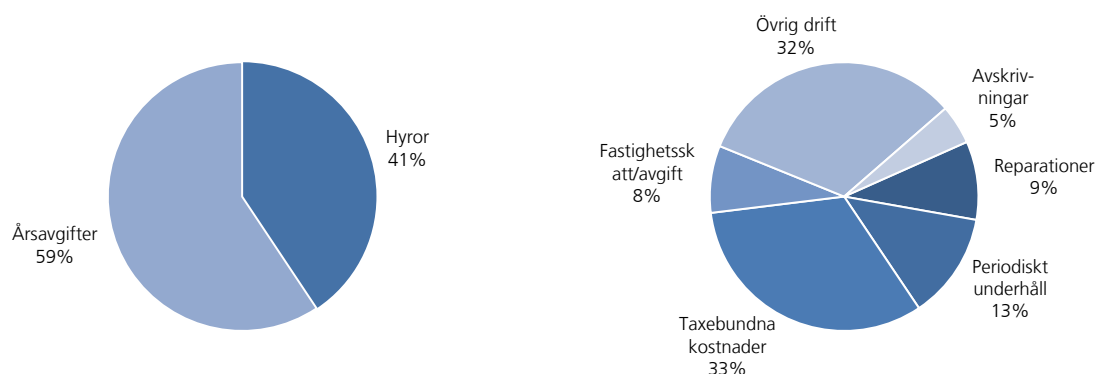
Föreningens ekonomi

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

	2021	2020
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 168 812	1 658 935
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 438 203	1 383 343
Finansiella intäkter	804	17
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 140
Ökning av kortfristiga skulder	0	30 280
	1 439 007	1 414 780
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	926 394	904 903
Ökning av kortfristiga fordringar	12 824	0
Minskning av kortfristiga skulder	95 554	0
	1 034 772	904 903
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 573 047	2 168 812
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	404 235	509 877

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- 7 radonmätningar är genomförda, samtliga med godkända värden. En ytterligare lägenhet mäts under kommande år. Därmed är alla lägenheter och lokaler mätta.

- till- och frånluftsfälktar till de båda kontorslokalerna samt tilluftsfläkt till trapphuset har bytts ut mot nya. I samband härmed gjordes en utrensning av "ägarlösa" cyklar.

- per 2021-10-31 upphörde hyresavtalet med en av föreningens lokalhyresgäster till en av kontorslokalerna på bottenplanet. Ny hyresgäst till den aktuella lokalen tillträdde 2021-11-01.

- utifrån visat intresse via en enkät för byggnation av balkonger hade föreningen en extrastämma under hösten där medlemmarna med kvalificerad majoritet röstade för att ge styrelsen i uppdrag att starta bygglovsprocessen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st

Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 33

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 32

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	658	620	563	506
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 886	2 798	2 754	2 397
Elkostnad/m ² totalyta	73	53	63	51
Värmekostnad/m ² totalyta	110	103	119	128
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	30	24	28
Soliditet (%)	94	92	92	93
Resultat efter finansiella poster (tkr)	466	403	237	118
Nettoomsättning (tkr)	1 434	1 366	1 284	1 151

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 288 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
Fond för yttre underhåll	2 426 852	390 000	-46 875	2 083 727
S:a bundet eget kapital	6 291 852	390 000	-46 875	5 948 727
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	39 368	-390 000	450 114	-20 746
Årets resultat	466 370	466 370	-403 239	403 239
S:a fritt eget kapital	505 739	76 370	46 875	382 493
S:a eget kapital	6 797 591	466 370	0	6 331 220

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	466 370
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	429 368
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-390 000
summa balanserat resultat	505 738

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	125 150
att i ny räkning överförs	630 888

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 433 583	1 365 611
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 620	17 732
Summa rörelseintäkter		1 438 203	1 383 343
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-725 705	-760 936
Övriga externa kostnader	Not 5	-157 135	-100 840
Personalkostnader	Not 6	-43 554	-43 128
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-46 242	-75 218
Summa rörelsekostnader		-972 636	-980 121
RÖRELSERESULTAT		465 567	403 222
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		804	17
Summa finansiella poster		804	17
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		466 370	403 239
ÅRETS RESULTAT		466 370	403 239

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8	4 625 890	4 672 132
Summa materiella anläggningstillgångar	4 625 890	4 672 132
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	4 625 890	4 672 132
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 604 489	2 192 530
Summa kortfristiga fordringar	2 604 489	2 192 530
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	5 100	0
Summa kassa och bank	5 100	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 609 589	2 192 530
SUMMA TILLGÅNGAR	7 235 479	6 864 662

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	3 865 000	3 865 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	2 083 727
Summa bundet eget kapital	6 291 852	5 948 727
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	39 368	-20 746
Årets resultat	466 370	403 239
Summa fritt eget kapital	505 739	382 493
SUMMA EGET KAPITAL	6 797 591	6 331 220
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	40 190	38 046
Skatteskulder	4 921	12 813
Övriga skulder	234 323	266 578
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	216 005
Summa kortfristiga skulder	437 888	533 442
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 235 479	6 864 662

Noter

Belopp anges i svenska 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Värmeanläggning	10 år	10 år
Hissanläggning	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	847 271	798 087
Hyror lokaler momspliktiga	580 162	562 402
Avgift andrahandsuthyrning	6 153	5 128
Öresutjämnning	-3	-6
	1 433 583	1 365 611

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Försäkringsersättning	0	13 322
Återbäring försäkringsbolag	4 620	4 410
Övriga intäkter	0	0
	4 620	17 732

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 849	0
	Snöröjning/sandning	4 865	4 865
	Städning entreprenad	42 486	36 156
	Städning enligt beställning	0	133
	Mattvätt/Hyrmattor	1 557	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	9 730
	Hissbesiktning	4 748	2 314
	Myndighetstillsyn	0	4 624
	Gemensamma utrymmen	798	0
	Serviceavtal	18 853	31 223
	Förbrukningsmateriel	2 393	2 646
	Teleport/hissanläggning	0	3 406
		77 549	95 095
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	19 460
	Lokaler	7 531	0
	Tvättstuga	34 250	2 475
	Entré/trapphus	0	20 356
	Lås	2 214	41 097
	VVS	3 594	11 823
	Värmeanläggning/undercentral	0	4 257
	Hiss	16 482	9 410
	Tak	0	4 926
	Skador/klotter/skadegörelse	28 212	9 785
	Vattenskada	0	101 220
		92 282	224 809
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	46 875
	Ventilation	125 151	0
		125 151	46 875
	Taxebundna kostnader		
	El	109 112	78 452
	Värme	163 548	152 738
	Vatten	36 253	44 353
	Sophämtning/renhållning	8 099	6 800
		317 011	282 342
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	29 035	27 818
	Kabel-TV	5 438	5 387
		34 473	33 205
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	79 239	78 609
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	725 705	760 936

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Medlemsinformation	410	367
	Revisionsarvode extern revisor	25 541	26 393
	Föreningskostnader	15 876	1 315
	Förvaltningsarvode	58 528	57 263
	Administration	460	1 040
	Konsultarvode	51 660	9 852
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 660	4 610
		157 135	100 840
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	35 000	35 000
	Sociala kostnader	8 554	8 128
		43 554	43 128
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	25 830	25 830
	Förbättringar	20 412	49 388
		46 242	75 218
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	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	-886 743	-811 525
	Årets avskrivningar enligt plan	-46 242	-75 218
	Utgående avskrivning enligt plan	-932 985	-886 743
	Planenligt restvärde vid årets slut	4 625 890	4 672 132
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 482 000	2 482 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	17 708 000	17 708 000
	Taxeringsvärde mark	27 552 000	27 552 000
		45 260 000	45 260 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	40 400 000	40 400 000
	Lokaler	4 860 000	4 860 000
		45 260 000	45 260 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	36 215	23 718
	Klientmedel hos SBC	1 517 423	2 168 812
	Fordringar kreditfakturor	327	0
	Räntekonto hos SBC	1 050 524	0
		2 604 489	2 192 530

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	2 083 727	1 915 973
	Reservering enligt stadgar	390 000	390 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-46 875	-222 246
	Vid årets slut	2 426 852	2 083 727

Not 11	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	El	6 710	0
	Arvoden	1 000	0
	Sociala avgifter	314	0
	Avgifter och hyror	150 430	216 005
		158 454	216 005

Not 12 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Balkongprocessen fortskrider.

I början av februari 2022 uppstod ett större avloppsstopp ut mot den kommunala anslutningen. Det akuta problemet är löst och styrelsen är nu i färd med att ta in offerter för att åtgärda detta långsiktigt.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den 24, 3 2022



Claes Orbelius
Ordförande



Arvid Hedlund
Ledamot



Stina Nilsson Helander
Ledamot



David Ozdoba
Ledamot



Gustaf Sjöberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 / 3 2022



Olle Kannö
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 2021.

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 2021-12-31 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 misstag.

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 misstag, 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 2021 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 revisionsd 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 revisionsd 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 24 mars 2022

Olle Kannö
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	857 000	847 271	846 000
Hyror lokaler momspliktiga	586 000	580 162	561 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	6 153	0
Öresutjämning	0	-3	0
Återbäring försäkringsbolag	0	4 620	0
Övriga intäkter	0	0	0
	1 443 000	1 438 203	1 407 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård beställning	-1 000	-1 849	-1 000
Snöröjning/sandning	-9 000	-4 865	-9 000
Städning entreprenad	-38 000	-42 486	-38 000
Städning enligt beställning	-1 000	0	-3 000
Mattvätt/Hyrmattor	0	-1 557	0
Hissbesiktning	-3 000	-4 748	-3 000
Myndighetstillsyn	-5 000	0	0
Gemensamma utrymmen	0	-798	0
Gård	0	0	-1 000
Serviceavtal	-33 000	-18 853	-33 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-2 393	-1 000
Teleport/hissanläggning	-4 000	0	-4 000
	-96 000	-77 549	-93 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-114 000	0	-110 000
Lokaler	0	-7 531	-30 000
Tvättstuga	0	-34 250	0
Lås	0	-2 214	0
VVS	0	-3 594	0
Hiss	0	-16 482	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-28 212	0
	-114 000	-92 282	-140 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-120 000	0	0
Ventilation	0	-125 151	-300 000
	-120 000	-125 151	-300 000
Taxebundna kostnader			
El	-110 000	-109 112	-98 000
Värme	-187 000	-163 548	-185 000
Vatten	-45 000	-36 253	-36 000
Sophämtning/renhållning	-8 000	-8 099	-6 000
	-350 000	-317 011	-325 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-29 000	-29 035	-29 000
Kabel-TV	-6 000	-5 438	-6 000
	-35 000	-34 473	-35 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-78 000	-79 239	-78 000
	-78 000	-79 239	-78 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	-1 000	-410	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-28 000	-25 541	-24 000
Föreningskostnader	-2 000	-15 876	-1 000
Styrelseomkostnader	0	0	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	0	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-61 000	-58 528	-60 000
Administration	-2 000	-460	-3 000
Konsultarvode	-26 000	-51 660	0
Tidningar facklitteratur	0	0	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 660	-5 000
	-125 000	-157 135	-97 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-36 000	-35 000	-36 000
Arbetsgivaravgifter	-6 000	-8 554	-6 000
	-42 000	-43 554	-42 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-26 000	-25 830	-26 000
Förbättringar	-21 000	-20 412	-50 000
	-47 000	-46 242	-76 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 007 000	-972 636	-1 186 000
RÖRELSERESULTAT	436 000	465 567	221 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	524	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	280	0
	0	804	0
RESULTAT	436 000	466 370	221 000

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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se