

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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna 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.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Magdalena

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 2031.
- 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 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

Torsten Lundquist	Ordförande
Stina Nilsson Helander	Ledamot
Claes Orbelius	Ledamot
Patrik Scherman	Ledamot
Gustaf Sjöberg	Ledamot

August Krajewski	Suppleant
David Ozdoba	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Susanne Blick
Per Rotander

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-21.

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.

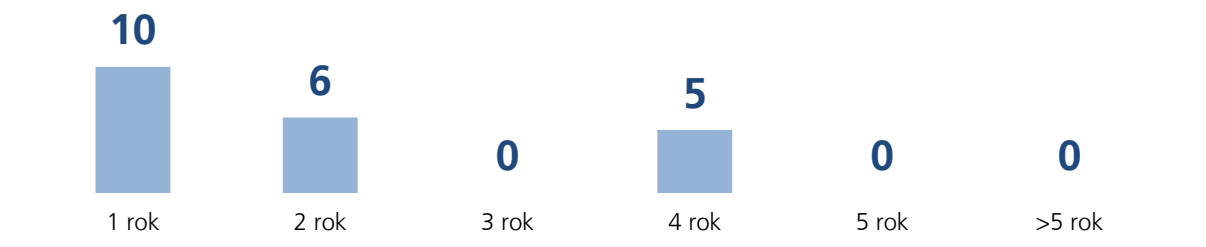
Värdeåret är 1973.

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	20241031
kontor	94 m ²	20231130

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2031.
Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fasad, partiellt underhåll	2022	enl. underhållsplan
Yttertak, partiellt underhåll	2022	enl. underhållsplan
Rör mot kommunens avloppssystem utbyta	2022	
Ny torktumlare	2021	enl. underhållsplan
Ventilation kontor	2021	enl. underhållsplan
Ny tvättmaskin i tvättstuga	2020	enl. underhållsplan
Byte stamregl.ventiler	2019	enl. underhållsplan
Omkitning o målning av fönster	2018	enl. underhållsplan
Utbyte VA-stam i källare	2018	enl. underhållsplan

Planerat underhåll	År	Kommentar
Stambyte	2024	enl.underh.plan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

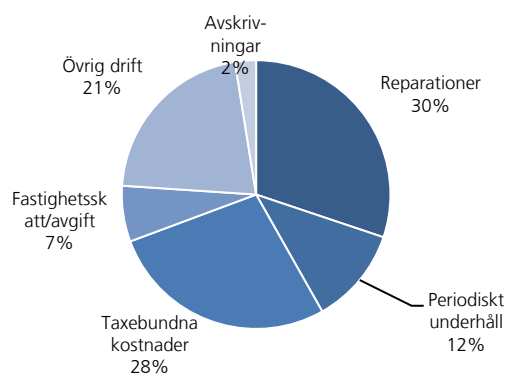
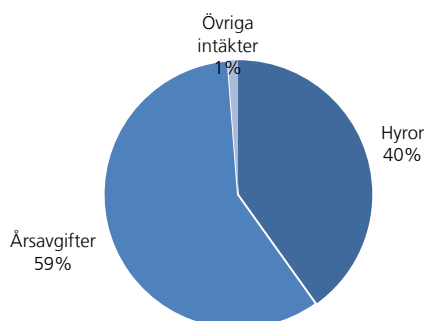
Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Kontroll o service värmecentral	Energisparkonsult
Städning	Smart trappstädning
Hiss	S:t Eriks hiss
TV och Bredband	Tele 2

Föreningens ekonomi

	2022	2021
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 573 047	2 168 812
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 461 796	1 438 203
Finansiella intäkter	4 887	804
Minskning kortfristiga fordringar	99	0
Ökning av kortfristiga skulder	144 919	0
	1 611 701	1 439 007
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 382 171	926 394
Ökning av materiella anläggningstillgångar	30 406	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	12 824
Minskning av kortfristiga skulder	0	95 554
	1 412 577	1 034 772
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 772 171	2 573 047
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	199 124	404 235

*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 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Taket har fått en partiell renovering, bl.a. åtgärder av några smärre rostfläckar.

Fasaden har reparerats på ett antal ställen där sprickor och defekter har lagats.

Ett stort rörarbete i källaren till följd av en översvämning har utförts. Den rorsektion som ansluter mot kommunens avloppssystem under gatan har bytts ut.

En bygglovsansökan för balkonger har skickats in till Stadsbyggnadskontoret. Denna fick avslag. En överklagan har sedan skickats till Länsstyrelsen och den har ännu ej besvarats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st
Överlåtelser under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 32
Tillkommande medlemmar: 1
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 31

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	666	658	620	563
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 918	2 886	2 798	2 754
Elkostnad/m ² totalyta	97	73	53	63
Värmekostnad/m ² totalyta	127	110	103	119
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	24	30	24
Soliditet (%)	92	94	92	92
Resultat efter finansiella poster (tkr)	48	466	403	237
Nettoomsättning (tkr)	1 451	1 434	1 366	1 284

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	2 691 702	390 000	-125 150	2 426 852
S:a bundet eget kapital	6 556 702	390 000	-125 150	6 291 852
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	240 889	-390 000	591 521	39 368
Årets resultat	48 475	48 475	-466 370	466 370
S:a fritt eget kapital	289 363	-341 525	125 151	505 739
S:a eget kapital	6 846 065	48 475	1	6 797 591

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	48 475
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	630 888
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-390 000</u>
summa balanserat resultat	289 363

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

165 691

455 054

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 450 945	1 433 583
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 851	4 620
Summa rörelseintäkter		1 461 796	1 438 203
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 193 467	-725 705
Övriga externa kostnader	Not 5	-145 467	-157 135
Personalkostnader	Not 6	-43 237	-43 554
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-36 038	-46 242
Summa rörelsekostnader		-1 418 208	-972 636
RÖRELSERESULTAT		43 587	465 567
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 887	804
Summa finansiella poster		4 887	804
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		48 475	466 370
ÅRETS RESULTAT		48 475	466 370

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	Not 8 4 589 852	4 625 890
Pågående byggnation	Not 9 30 406	0
Summa materiella anläggningstillgångar	4 620 258	4 625 890
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	4 620 258	4 625 890
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	9 419	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 2 799 195	2 604 489
Summa kortfristiga fordringar	2 808 614	2 604 489
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	0	5 100
Summa kassa och bank	0	5 100
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 808 614	2 609 589
SUMMA TILLGÅNGAR	7 428 872	7 235 479

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	3 865 000	3 865 000
Fond för yttre underhåll	2 691 702	2 426 852
	Not 11	
Summa bundet eget kapital	6 556 702	6 291 852
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	240 889	39 368
Årets resultat	48 475	466 370
Summa fritt eget kapital	289 363	505 739
SUMMA EGET KAPITAL	6 846 065	6 797 591
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	47 585	40 190
Skatteskulder	16 074	4 921
Övriga skulder	261 513	234 323
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	257 635	158 454
	Not 12	
Summa kortfristiga skulder	582 807	437 888
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 428 872	7 235 479

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	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Värmeanläggning	10 år	10 år
Hissanläggning	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	857 479	847 271
Hyror lokaler momspliktiga	586 469	580 162
Överlåtelse/pantsättning	3 381	0
Avgift andrahandsuthyrning	3 622	6 153
Öresutjämning	-6	-3
	1 450 945	1 433 583

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Återbäring försäkringsbolag	4 830	4 620
Övriga intäkter	6 021	0
	10 851	4 620

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	1 849
	Snöröjning/sandning	0	4 865
	Städning entreprenad	29 628	42 486
	Mattvätt/Hyrmattor	5 587	1 557
	Hissbesiktning	2 553	4 748
	Gemensamma utrymmen	182	798
	Serviceavtal	37 797	18 853
	Förbrukningsmateriel	3 001	2 393
		78 748	77 549
	Reparationer		
	Lokaler	1 891	7 531
	Tvättstuga	1 466	34 250
	Entré/trapphus	5 496	0
	Lås	477	2 214
	VVS	367 036	3 594
	Ventilation	33 447	0
	Hiss	11 837	16 482
	Fasad	3 357	0
	Skador/klotter/skadegörelse	2 117	28 212
		427 123	92 282
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	0	125 151
	Fasad	165 691	0
		165 691	125 151
	Taxebundna kostnader		
	El	143 987	109 112
	Värme	188 723	163 548
	Vatten	47 568	36 253
	Sophämtning/renhållning	9 510	8 099
		389 788	317 011
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	31 093	29 035
	Kabel-TV	5 695	5 438
		36 788	34 473
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	95 329	79 239
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 193 467	725 705
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Medlemsinformation	384	410
	Tele- och datakommunikation	645	0
	Revisionsarvode extern revisor	25 541	25 541
	Föreningskostnader	926	15 876
	Styrelseomkostnader	460	0
	Förvaltningsarvode	59 817	58 528
	Administration	5 831	460
	Konsultarvode	47 133	51 660
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 730	4 660
		145 467	157 135

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	35 000	35 000
	Sociala kostnader	8 237	8 554
		43 237	43 554
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	25 830	25 830
	Förbättringar	10 208	20 412
		36 038	46 242
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	5 558 875	5 558 875
	Utgående anskaffningsvärde	5 558 875	5 558 875
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-932 985	-886 743
	Årets avskrivningar enligt plan	-36 038	-46 242
	Utgående avskrivning enligt plan	-969 023	-932 985
	Planenligt restvärde vid årets slut	4 589 852	4 625 890
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 482 000	2 482 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	21 955 000	17 708 000
	Taxeringsvärde mark	38 988 000	27 552 000
		60 943 000	45 260 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	54 600 000	40 400 000
	Lokaler	6 343 000	4 860 000
		60 943 000	45 260 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	30 406	0
		30 406	0

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	21 003	36 215
Skattefordran	6 021	0
Klientmedel hos SBC	1 717 443	1 517 423
Fordringar kreditfakturor	0	327
Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 524
	2 799 195	2 604 489

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	2 426 852	2 083 727
Reservering enligt stadgar	390 000	390 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-125 150	-46 875
Vid årets slut	2 691 702	2 426 852

Not 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	12 216	6 710
Arvoden	1 000	1 000
Sociala avgifter	314	314
Avgifter och hyror	0	150 430
Avgifter och hyror	244 105	0
	257 635	158 454

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT		

Balkongprocessen fortsätter och slutgiltigt svar inväntas under våren.

Styrelsens underskrifter

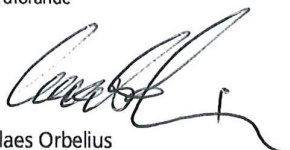
Stockholm den 24/4 - 2023



Torsten Lundquist
Ordförande



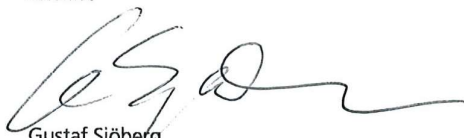
Stina Nilsson Helander
Ledamot



Claes Orbelius
Ledamot



Patrik Scherman
Ledamot



Gustaf Sjöberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26/4 - 2023



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 2022.

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 2022-12-31 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 revisionsred 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 2022 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 *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 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. *le*

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 revisionssed 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 revisionssed 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 26 april 2023



Olle Kannö
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	857 000	857 479	857 000
Hyror lokaler momspliktiga	630 000	586 469	586 000
Överlåtelse/pantsättning	0	3 381	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	3 622	0
Öresutjämning	0	-6	0
Återbäring försäkringsbolag	0	4 830	0
Övriga intäkter	0	6 021	0
	1 487 000	1 461 796	1 443 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård beställning	-2 000	0	-1 000
Snöröjning/sandning	-6 000	0	-9 000
Städning entreprenad	-47 000	-29 628	-38 000
Städning enligt beställning	-1 000	0	-1 000
Mattvätt/Hyrmattor	-2 000	-5 587	0
Hissbesiktning	-6 000	-2 553	-3 000
Myndighetstillsyn	0	0	-5 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	-182	0
Serviceavtal	-21 000	-37 797	-33 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-3 001	-2 000
Teleport/hissanläggning	0	0	-4 000
	-89 000	-78 748	-96 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	0	-114 000
Lokaler	0	-1 891	0
Tvättstuga	0	-1 466	0
Entré/trapphus	0	-5 496	0
Lås	0	-477	0
VVS	0	-367 036	0
Ventilation	0	-33 447	0
Hiss	0	-11 837	0
Fasad	0	-3 357	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-2 117	0
	-100 000	-427 123	-114 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-120 000
Ventilation	-25 000	0	0
Fasad	0	-165 691	0
	-25 000	-165 691	-120 000
Taxebundna kostnader			
El	-167 000	-143 987	-110 000
Värme	-220 000	-188 723	-187 000
Vatten	-50 000	-47 568	-45 000
Sophämtning/renhållning	-12 000	-9 510	-8 000
	-449 000	-389 788	-350 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-32 000	-31 093	-29 000
Kabel-TV	-6 000	-5 695	-6 000
	-38 000	-36 788	-35 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-77 536	-95 329	-78 000
	-77 536	-95 329	-78 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	-1 000	-384	-1 000
Tele- och datakommunikation	0	-645	0
Revisionsarvode extern revisor	-29 000	-25 541	-28 000
Föreningskostnader	-4 000	-926	-2 000
Styrelseomkostnader	0	-460	0
Förvaltningsarvode	-65 000	-59 817	-61 000
Administration	-2 000	-5 831	-2 000
Konsultarvode	0	-47 133	-26 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 730	-5 000
	-106 000	-145 467	-125 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-36 000	-35 000	-36 000
Arbetsgivaravgifter	-6 000	-8 237	-6 000
	-42 000	-43 237	-42 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-26 000	-25 830	-26 000
Förbättringar	-20 000	-10 208	-21 000
	-46 000	-36 038	-47 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-972 536	-1 418 208	-1 007 000
RÖRELSERESULTAT	514 464	43 587	436 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	4 736	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	121	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	30	0
	0	4 887	0
RESULTAT	514 464	48 475	436 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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