



Välkommen till årsredovisningen för Brf Magdalena

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1972-11-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1973-03-30 och nuvarande stadgar registrerades 2024-01-30 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
MAGDALENA 5	1973	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1972

Värdeåret är 1973

Föreningen har 21 bostadsrätter om totalt 1 288 kvm och 2 lokaler om 201 kvm. Byggnadernas totalyta är 1489 kvm.

Styrelsens sammansättning

Torsten Lundqvist	Ordförande
Gustaf Sjöberg	Sekreterare
Eva-Britt Wernborn	Kassör
Claes Orbelius	Styrelseledamot
Markku Haapala	Suppleant
Hassan Salem	Suppleant
Vendela Wikman	Suppleant

Valberedning

Kerstin Häggner

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Olle Kannö Auktoriserad revisor MT Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-06.

Extra föreningsstämma hölls 2024-01-08. Antagande av komplement till stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2024-01-25. Antagande av komplement till stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2024-06-18. Beslut rörande genomförande av stambyte.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Stambyte
- 2023 ● Byte av frånluftsfläkt FF02 i vindsutrymmet
OVK i kontorlokalerna
- 2022 ● Fasad, partiellt underhåll - enl. underhållsplan
Yttertak, partiellt underhåll - enl. underhållsplan
Rör mot kommunens avloppssystem utbyta
- 2021 ● Ny torktumlare - enl. underhållsplan
- 2020 ● Ventilation kontor +lägenheter - enl. underhållsplan
Ny tvättmaskin i tvättstuga - enl. underhållsplan
- 2019 ● Byte stamregl.ventiler - enl. underhållsplan
- 2018 ● Omkittning o målning av fönster - enl. underhållsplan

Planerade underhåll

- 2025 ● Byte av torkskåp och mangel i tvättstugan

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Kontroll och service värmecentral	Energisparkonsult
Lägenhetsförteckning	SBC
Service av hiss	S:t Eriks hiss
Städning	Smart trappstädning
TV och bredband	Tele2

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har under året tagit lån på sammanlagt 5,0 miljoner kr med anledning av stambytet.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-04-01 med 10%.

Övriga uppgifter

Stambyte genomfördes under hösten 2024 av Tepac Entreprenad AB. Entreprenaden projektledes för föreningens räkning av Anders Wiktorsson från Sustera.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 29 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 30 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 651 737	1 552 286	1 450 944	1 433 583
Resultat efter fin. poster	-7 262 388	687 256	48 475	466 370
Soliditet (%)	4	93	92	94
Yttre fond	3 220 265	2 916 011	2 691 702	2 426 852
Taxeringsvärde	60 943 000	60 943 000	60 943 000	45 260 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	716	666	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	55,7	52,8	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 882	-	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 358	-	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	323	519	168	428
Elkostnad per kvm totalyta, kr	56	54	97	73
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	198	153	127	110
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	58	41	32	24
Energikostnad per kvm totalyta, kr	311	248	255	207
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,34	-	-	-
Räntekänslighet (%)	5,42	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Orsak till detta är det stambyte som har genomförts. Årets kostnad för stambytet blev 7 677 tkr. Finansiering har skett med lån på 5 000 tkr och resterande med egna medel.

Stambytesprojektet avslutades i januari 2025 då ytterligare 322 tkr har belastat resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	3 865 000	-	-	3 865 000
Fond, yttre underhåll	2 916 011	-85 746	390 000	3 220 265
Balanserat resultat	65 054	773 002	-390 000	448 056
Årets resultat	687 256	-687 256	-7 262 388	-7 262 388
Eget kapital	7 533 321	0	-7 262 388	270 932

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	838 056
Årets resultat	-7 262 388
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-390 000
Totalt	-6 814 333

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	3 220 265
Balanseras i ny räkning	-3 594 068

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 651 737	1 552 286
Övriga rörelseintäkter	3	4 473	70 849
Summa rörelseintäkter		1 656 210	1 623 135
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-8 469 587	-738 849
Övriga externa kostnader	9	-419 293	-185 282
Personalkostnader	10	-40 903	-41 964
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-25 836	-25 836
Summa rörelsekostnader		-8 955 619	-991 930
RÖRELSERESULTAT		-7 299 409	631 205
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		54 273	56 051
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-17 252	0
Summa finansiella poster		37 021	56 051
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-7 262 388	687 256
ÅRETS RESULTAT		-7 262 388	687 256

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	4 538 180	4 564 016
Pågående projekt	13	30 406	30 406
Summa materiella anläggningstillgångar		4 568 586	4 594 422
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 568 586	4 594 422
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		33 801	235 885
Övriga fordringar	14	2 969 905	1 248 893
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	41 471	0
Summa kortfristiga fordringar		3 045 177	1 484 778
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	2 040 016
Summa kassa och bank		0	2 040 016
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 045 177	3 524 794
SUMMA TILLGÅNGAR		7 613 763	8 119 216

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 865 000	3 865 000
Fond för yttre underhåll		3 220 265	2 916 011
Summa bundet eget kapital		7 085 265	6 781 011
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		448 056	65 054
Årets resultat		-7 262 388	687 256
Summa fritt eget kapital		-6 814 333	752 310
SUMMA EGET KAPITAL		270 932	7 533 321
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 000 000	0
Övriga långfristiga skulder		185 840	185 840
Summa långfristiga skulder		3 185 840	185 840
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	2 000 000	0
Leverantörsskulder		1 691 086	56 636
Skatteskulder		11 881	20 392
Övriga kortfristiga skulder		18 486	61 277
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	435 538	261 750
Summa kortfristiga skulder		4 156 991	400 055
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 613 763	8 119 216

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-7 299 409	631 205
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	25 836	25 836
	-7 273 573	657 041
Erhållen ränta	54 273	56 051
Erlagd ränta	-16 556	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-7 235 856	713 092
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	50 242	-296 508
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 756 240	-182 752
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-5 429 375	233 831
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	5 000 000	0
Depositioner	0	185 840
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	5 000 000	185 840
ÅRETS KASSAFLÖDE	-429 374	419 671
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 191 842	2 772 171
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 762 468	3 191 842

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Magdalena har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
---------	-----

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	921 774	857 496
Hysesintäkter lokaler, moms	651 424	627 156
Deb. fastighetsskatt, moms	63 432	63 432
Dröjsmålsränta	1 913	0
Pantsättningsavgift	6 876	1 575
Överlåtelseavgift	5 732	2 626
Administrativ avgift	588	0
Öres- och kronutjämning	-2	1
Summa	1 651 737	1 552 286

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	26 632
Övriga intäkter	0	40 017
Återbäring försäkringsbolag	4 473	4 200
Summa	4 473	70 849

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Städning enligt avtal	25 821	31 875
Besiktningar	28 095	0
Hissbesiktning	5 747	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	4 865
Gemensamma utrymmen	270	3 406
Sophantering	0	5 230
Serviceavtal	23 723	32 644
Mattvätt/Hyrmattor	5 146	6 304
Förbrukningsmaterial	1 389	2 750
Summa	90 191	87 074

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Trapphus/port/entr	7 099	0
Dörrar och lås/porttele	0	26 146
VVS	21 629	0
Ventilation	2 299	0
Elinstallationer	16 321	12 475
Hissar	21 957	9 892
Fasader	2 727	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	2 004
Summa	72 032	50 517

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Stambyte	7 676 884	0
Värmeanläggning	40 954	0
Ventilation	0	85 746
Summa	7 717 838	85 746

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	83 707	79 832
Uppvärmning	294 133	227 485
Vatten	85 916	61 592
Sophämtning/renhållning	17 179	9 637
Summa	480 935	378 547

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	0	33 917
Kabel-TV	4 909	6 250
Fastighetsskatt	97 660	96 799
Korr. fastighetsskatt	6 021	0
Summa	108 590	136 966

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Juridiska åtgärder	0	13 136
Inkassokostnader	463	0
Revisionsarvoden extern revisor	41 839	33 751
Fritids och trivselkostnader	772	0
Föreningskostnader	1 433	3 637
Förvaltningsarvode enl avtal	64 122	61 544
Överlåtelsekostnad	8 024	3 676
Pantsättningskostnad	11 017	788
Administration	39 239	2 768
Konsultkostnader	252 385	61 251
Bostadsrätterna Sverige	0	4 730
Summa	419 293	185 282

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	35 000	35 000
Arbetsgivaravgifter	5 903	6 964
Summa	40 903	41 964

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	17 063	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	189	0
Summa	17 252	0

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	5 558 875	5 558 875
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	5 558 875	5 558 875
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-994 859	-969 023
Årets avskrivning	-25 836	-25 836
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 020 695	-994 859
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	4 538 180	4 564 016
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 482 000</i>	<i>2 482 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 955 000	21 955 000
Taxeringsvärde mark	38 988 000	38 988 000
Summa	60 943 000	60 943 000

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	30 406	30 406
Anskaffningar under året	0	0
Färdigställt under året	0	0
Vid årets slut	30 406	30 406

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	63 785	21 393
Momsavräkning	139 179	75 673
Övriga kortfristiga fordringar	4 473	0
Transaktionskonto	2 745 257	86 181
Borgo räntekonto	17 211	1 065 645
Summa	2 969 905	1 248 893

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	4 730	0
Förutbet försäkr premier	35 079	0
Förutbet kabel-TV	1 662	0
Summa	41 471	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-10-30	2,74 %	2 000 000	
Handelsbanken	2026-12-01	2,63 %	3 000 000	
Summa			5 000 000	0
Varav kortfristig del			2 000 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 000 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	98 220	0
Uppl kostn el	14 754	6 112
Uppl kostnad Värme	25 564	0
Uppl kostn räntor	696	0
Uppl kostn vatten	12 635	0
Uppl kostnad Sophämtning	2 537	0
Uppl kostnad arvoden	1 000	1 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	314	314
Förutbet hyror/avgifter	279 818	254 324
Summa	435 538	261 750

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	5 000 000	3 300 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Månadsavgiften höjdes med 20% fr.o.m. januari 2025.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Claes Orbelius
Styrelseledamot

Eva-Britt Wernborn
Kassör

Gustaf Sjöberg
Sekreterare

Torsten Lundqvist
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Olle Kannö
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

31.03.2025 09:51

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 28.03.2025 10:34

DOCUMENT ID:

rkHX6JET1I

ENVELOPE ID:

rkN7p1Np1g-rkHX6JET1I

DOCUMENT NAME:

Brf Magdalena, 702002-9125 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Eva-Britt Kristina Wernborn evabritt@soderringen.se	Signed Authenticated	28.03.2025 10:55 28.03.2025 10:53	eID Low	Swedish BankID IP: 85.194.49.1
2. BENGT TORSTEN LUNDQVIST lundqvisttorsten@gmail.com	Signed Authenticated	28.03.2025 11:06 28.03.2025 11:05	eID Low	Swedish BankID IP: 213.200.177.204
3. GUSTAF SJÖBERG gustaf.sjoberg@gmail.com	Signed Authenticated	28.03.2025 13:51 28.03.2025 13:49	eID Low	Swedish BankID IP: 213.200.181.49
4. CLAES JOEL ORBELIUS clorbelius@gmail.com	Signed Authenticated	31.03.2025 09:38 31.03.2025 09:37	eID Low	Swedish BankID IP: 83.187.190.239
5. OLOF KANNÖ olle.kanno@mtrevision.se	Signed Authenticated	31.03.2025 09:51 31.03.2025 09:40	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.99.66

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 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 revisionsssed 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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Olle Kannö
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

31.03.2025 09:52

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 28.03.2025 10:34

DOCUMENT ID:

Hk-VQ614Tkx

ENVELOPE ID:

B1IV7T1Nayl-Hk-VQ614Tkx

DOCUMENT NAME:

RB Brf Magdalena.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. OLOF KANNÖ	 Signed	31.03.2025 09:52	eID	Swedish BankID
olle.kanno@mtrevision.se	Authenticated	31.03.2025 09:52	Low	IP: 31.208.99.66

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed