

Årsredovisning 2022

BRF MAGDALENA 2

716416-5834



 **nabo**

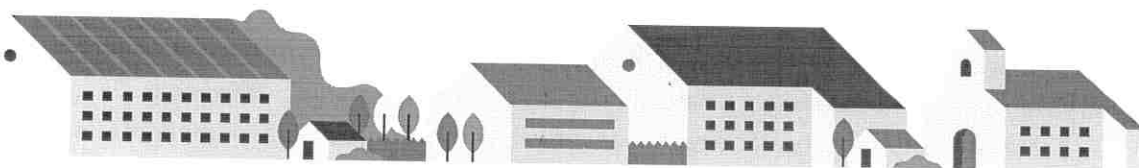
VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF MAGDALENA 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

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



✓

22. ULVIB
mm 02

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.

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 REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1978-09-18 med säte i Stockholm. Den senaste revideringen av föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2022-05-11

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 24 bostadsrätter om totalt 2 011 kvm och 3 lokaler om 178 kvm.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Andreas Cetrez	Ledamot
Caroline Jovanovic Hederstedt	Ordförande
Jan Lilja	Kassör
Ulla-Kerstin Nilsson Blom	Sekreterare
Wilhelm Unge	Ledamot
Rafael Wronski	Suppleant

VALBEREDNING

Martin Malhotra och John Mork.

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen två i förening.

REVISORER

Carina Toresson	Revisor, Toresson Revision
Jan Erik Helmersen	Internrevisor och intern revisorssuppleant

d

de.
mm
gn-UKNB

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-25. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

2016	OVK Besiktning
2016	Övre Garageport renoverad
2017	Underhåll av tak
2017	Stamspolning
2018	Utbyte garageport till nedre garaget
2020	Lagstadgad brandskyddskontroll av eldstäder genomförd
2021	Omfattande investeringar i föreningens undercentral för att förbättra uppvärmningen av fastigheten.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Lokalvård	Anders Lindbergs städ
Klottersanering	All Remove
Snöröjning	DM Tak
Hissunderhåll	Nacka Hiss
Undercentral	Energisparkonsult

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Föreningen har under året installerat nya värmekablar på taket och fortsatt arbetet med att finjustera värmen i fastigheten.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Fogen mellan föreningens fastighet och grannfastigheten har renoverats under året.

Lagstadgad OVK besiktning har genomförts under verksamhetsåret.

Nya värmekablar har installerats på fastighetens tak.

Nya termostatvred har installerats i entréplanet för att skapa en bättre värmereglering

Avtal med ny ekonomisk förvaltare har under året tecknats.

ÖVRIGA UPPGIFTER

Överlåtelse av bostadsrätter 2022

1104 överläts under året till Hampus Ödlund och lägenhet 1202 övertogs av Lars Jansson de bägge godkändes som medlemmar i föreningen. Vidare har Teresa Hammargren upptagits som medlem och innehavare av bostadsrätt 1305 efter Bo Göran Hammargrens dödsbo.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 40 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 39 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 454	1 402	1 443	1 384
Resultat efter fin. poster	-101	3	220	-128
Soliditet, %	94	94	94	94
Yttre fond	1 165	980	795	610
Taxeringsvärde	86 547	61 629	61 629	61 629
Bostadsyta, kvm	1 886	1 886	1 886	2 011
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	297	297	297	282

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	1 449	-	-	1 449
Upplåtelseavgifter	6 986	-	-	6 986
Fond, yttre underhåll	980	-	185	1 165
Balanserat resultat	262	3	-185	80
Årets resultat	3	-3	-101	-101
Eget kapital	9 680	0	-101	9 579

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	80
Årets resultat	-101
Totalt	-21

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	260
Att från yttre fond i anspråk ta	-84
Balanseras i ny räkning	-197
	-21

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		1 454	1 410
Rörelseintäkter		4	0
Summa rörelseintäkter		1 459	1 410
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-1 123	-1 000
Övriga externa kostnader	8	-94	-79
Personalkostnader	9	-78	-64
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-270	-266
Summa rörelsekostnader		-1 565	-1 409
RÖLSERESULTAT		-106	1
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	0
Summa finansiella poster		5	2
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-101	3
ÅRETS RESULTAT		-101	3

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	8 496	8 701
Maskiner och inventarier	11	51	115
Summa materiella anläggningstillgångar		8 546	8 816
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 546	8 816
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4	55
Övriga fordringar	12	556	729
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	42	75
Summa kortfristiga fordringar		602	859
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 005	603
Summa kassa och bank		1 005	603
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 607	1 462
SUMMA TILLGÅNGAR		10 153	10 278

0

22. 09 22
mm
UNB

Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	8 435	8 435
Fond för yttre underhåll	1 165	980
Summa bundet eget kapital	9 600	9 415

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	80	262
Årets resultat	-101	3
Summa fritt eget kapital	-21	265

SUMMA EGET KAPITAL **9 579** **9 680**

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder	13	12
Summa långfristiga skulder	13	12

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	80	45
Skatteskulder	5	5
Övriga kortfristiga skulder	7	9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	469
Summa kortfristiga skulder	561	586

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER **10 153** **10 278**

Handwritten signatures and initials:
sk. gm JH
mm VNB

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGS-PRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Magdalena 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

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	0,5 %
Fastighetsförbättringar	3,33-10 %
Maskiner och inventarier	10 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, bostäder	52	50
Hysesintäkter, lokaler	444	428
Hysesintäkter, p-platser	412	386
Årsavgifter, bostäder	546	546
Övriga intäkter	4	0
Summa	1 459	1 410

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	49	18
Fastighetsskötsel	14	11
Snöskottning	3	47
Städning	48	60
Övrigt	0	9
Summa	114	146

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Reparationer	128	118
Summa	128	118

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Tak	84	0
Summa	84	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	94	62
Sophämtning	65	61
Uppvärmning	401	379
Vatten	57	61
Summa	616	564

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	15	14
Fastighetsförsäkringar	70	66
Fastighetsskatt	83	79
Kabel-TV	14	14
Summa	182	173

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	6	0
Kameral förvaltning	49	47
Revisionsarvoden	24	19
Övriga förvaltningskostnader	15	13
Summa	94	79

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	18	14
Styrelsearvoden	60	50
Summa	78	64

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	12 078	12 007
Årets inköp	0	71
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	12 078	12 078
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 377	-3 176
Årets avskrivning	-205	-202
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 583	-3 377
Utgående restvärde enligt plan	8 496	8 701
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 051</i>	<i>1 051</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 795	18 054
Taxeringsvärde mark	60 752	43 575
Summa	86 547	61 629

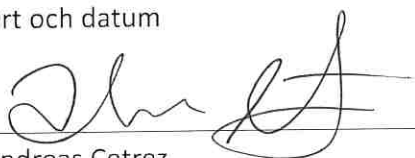
NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	644	644
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>644</u>	<u>644</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-529	-465
Avskrivningar	-64	-64
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-593</u>	<u>-529</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>51</u>	<u>115</u>
NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsägarna Klientmedelskonto	280	0
Nabo Klientmedelskonto	276	724
Skattekonto	1	5
Summa	556	729
NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	2	4
Fastighetsskötsel	2	2
Försäkringspremier	24	22
Förvaltning	0	13
Kabel-TV	0	3
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	30
Summa	42	75
NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	20	16
Förutbetalda avgifter/hyror	278	351
Städning	0	4
Uppvärmning	0	63
Vatten	0	18
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	171	75
Summa	469	526

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	Inga	Inga
Summa	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm, 2023 - 04 - 02

Ort och datum



Andreas Cetrez
Ledamot




Caroline Jovanovic Hederstedt
Ordförande



Ulla Kerstin Nilsson Blom
Sekreterare



Jan Lilja
Kassör



Wilhelm Unge
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 - 04 - 03



Toresson Revision
Carina Toresson
Revisor



Jan Erik Helmersen
Internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Magdalena 2, org.nr 716416-5834.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Magdalena 2 för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella
resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltnings-
berättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.
Vårt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i
förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige
och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt detta
krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga
och ändamålsenliga som grund för våra 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 den bedömer är nödvändig för att
upprätta en årsredovisning som inte innehåller några
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så 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

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om
huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara
väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan
förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare
fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av vår revision använder vi professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Vi måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den
interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört
en revision av styrelsens förvaltning för BRF Magdalena 2
för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner
beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet
enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar
styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.
Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i
förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige
och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt
dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga
och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

U F

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 3 14 2023


Carina Toresson
Toresson Revision AB


Jan Erik Helmersen

