

Bostadsrättsföreningen Magnolian i Oxie

Årsredovisning 2019



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Magnolian i Oxie
716406-8491
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	15

40

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Magnolian i Oxie, 716406-8491, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanentboende om inte annat har avtalats, till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1978-09-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1981-10-28 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-28 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Vald t.o.m. föreningsstämman
Ordinarie ledamöter		
Christer Jansby	Ordförande	2021
Lisbeth Barkstedt	Ledamot	2020
Jeanette Bengtsson	Ledamot	2020
Alexander Vellage-Thiesen	Ledamot	2021
Ronald Nilsson	Ledamot	2020
Styrelsesuppleanter		
Christer Riem Vis	Suppleant	2020
Christer Warnerup	Suppleant	2020
Wioletta Christensen	Suppleant	2021
Ordinarie revisorer		
Christian Sonesson	Föreningsvald revisor	2020
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2020
Valberedning		
Cecilia Olsson		2020

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Malmö Oxievång 1, Oxievång 4 samt Oxievång 5 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 185 bostadsrätter. Byggnaderna är uppförda 1982. Fastigheternas adresser är Lertegelvägen 6-108, Murtegelvägen 3-135 samt Stengodsvägen 1-111. Föreningen nyttjar marken som tomtträtthavare.

Föreningen upplåter 185 bostadsrätter fördelat som 80 lägenheter och 105 småhus i form av kedjehus. 3 gemensamhetslokaler finns i föreningen.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
20	79	72	14

Total tomtarea:	42 661 kvm
Total bostadsarea:	18 002 kvm
Total garagearea:	1 682 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är upprättad 2013-03-13.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Sydantenn Tele

Sydantenn Tele

E.ON

E.ON

Örestads Bevakning

Acriplan

Klottrets Fiende No.1

Sydantenn Tele

Anticimex

Kone

Kabel-TV

Bredband

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

Jour

SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)

Serviceavtal klottersanering

Serviceavtal TV/Bredband

Serviceavtal skadedjur

Serviceavtal garageport

FO

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 785 909 kr och planerat underhåll för 3 859 481 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-05-02 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 3 729 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 207 kr per kvm.

För 2020 planeras följande underhåll:

Byte av lekplats på Murtegelvägen

Fortsätta med arbetet att byta träd och buskar

Målning av fler ytterdörrar

Byte av stolparmaturer på Lertegelvägen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 21 maj 2019, samt extra föreningsstämma 21 november 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

På extrastämman 21 november 2019 beslutades att marken ska friköpas från Malmö Stad. Friköpet planeras bli färdigt under 2020.

Styrelsens ord

Följande är några huvuddelar i det som styrelsen har arbetat med under året:

1. Reparation av 3 st. VVC-läckor på Murtegelvägen
2. Byte av 7 st. trappor. 1 på Lertegelvägen, 6 på Stengodsvägen
3. Byte av 10 st. stolparmaturer på Stengodsvägen
4. Åtgärder av miljöhus på Lertegelvägen
5. Målning av 16 st. ytterdörrar
6. Uppdaterat garage och p-däcklås-system
7. Besiktat och stängt spolplattan i garaget
8. Löpande underhåll av fasader
9. Extra stämma för friköp av marken
10. Installerat tidlås på miljöhusen
11. Fällt träd och planterat nya träd och växter
12. OVK utförd samt åtgärder efter OVK
13. Besiktat lekplatser

kv

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2019 har 18 överlåtelser av bostadsrätter skett. Föregående år skedde 24 överlåtelser.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 261 medlemmar.

28 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

25 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 264 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2020 då avgifterna höjdes med 3 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	14 350	14 119	13 994	13 893
Resultat efter finansiella poster	-2 066	-1 835	-1 814	-3 620
Förändring av underhållsfond	-	-	-1 158	1 158
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-914	-307	853	-3 305
Soliditet %	-4	-2	1	3
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	592	591	580	569
Driftskostnad, kr / kvm	442	453	432	613
Ränta, kr / kvm	74	77	80	87
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	207	167	136	187
Lån, kr / kvm	4 095	4 046	4 108	4 166
Snittränta (%)	1,80	1,90	1,95	2,09

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

EB

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	7 373 892	-	-6 680 742	-1 834 674
Disposition enligt föreningsstämma			-1 834 674	1 834 674
Avsättning till underhållsfond		3 729 000	-3 729 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 729 000	3 729 000	
Årets resultat				-2 066 060
Vid årets slut	7 373 892	-	-8 515 416	-2 066 060

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-8 515 416
Årets resultat före fondförändring	-2 066 060
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-3 729 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 729 000
Summa över/underskott	-10 581 476

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-10 581 476**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

80

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	11 712 515	11 514 138
Övriga rörelseintäkter	3	2 637 385	2 604 584
Summa rörelseintäkter		14 349 900	14 118 722
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-13 262 571	-12 474 064
Övriga externa kostnader	7	-495 080	-445 744
Personalkostnader	8	-185 888	-124 526
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 152 208	-1 528 361
Summa rörelsekostnader		-15 095 747	-14 572 695
Rörelseresultat		-745 847	-453 973
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 709	3 141
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 327 922	-1 383 842
Summa finansiella poster		-1 320 213	-1 380 701
Resultat efter finansiella poster		-2 066 060	-1 834 674
Årets resultat		-2 066 060	-1 834 674

RC

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	70 554 151	71 706 359
Summa materiella anläggningstillgångar		70 554 151	71 706 359
Summa anläggningstillgångar		70 554 151	71 706 359
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		64 424	57 450
Övriga fordringar		122 371	122 376
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	1 047 350	872 274
Summa kortfristiga fordringar		1 234 145	1 052 100
Kassa och bank	12	1 399 230	814 911
Summa omsättningstillgångar		2 633 375	1 867 011
SUMMA TILLGÅNGAR		73 187 526	73 573 370

PC

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 373 892	7 373 892
Summa bundet eget kapital		7 373 892	7 373 892
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 515 416	-6 680 743
Årets resultat		-2 066 060	-1 834 674
Summa fritt eget kapital		-10 581 476	-8 515 417
Summa eget kapital		-3 207 584	-1 141 525
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	59 165 145	71 767 758
Summa långfristiga skulder		59 165 145	71 767 758
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	14 553 993	1 074 639
Leverantörsskulder		724 740	648 831
Medlemmarnas reparationsfond		38 456	38 456
Skatteskulder		378 334	55 131
Övriga skulder		20 736	4 449
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 513 706	1 125 631
Summa kortfristiga skulder		17 229 965	2 947 137
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 187 526	73 573 370

PO

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-745 847	-453 973
Avskrivningar	1 152 208	1 528 361
	406 361	1 074 388
Erhållen ränta	7 709	3 141
Erlagd ränta	-1 327 922	-1 383 842
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-913 852	-306 313
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-182 045	73 183
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	803 475	-504 947
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-292 422	-738 077
<i>Investeringsverksamheten</i>	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	24 875 486	-
Amortering av låneskulder	-23 998 745	-1 109 654
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	876 741	-1 109 654
Årets kassaflöde	584 319	-1 847 731
Likvida medel vid årets början	814 911	2 662 642
Likvida medel vid årets slut	1 399 230	814 911

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

40

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	20-125 år
Markanläggningar	10-20 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	10 658 344	10 646 117
Hyror lokaler	5 000	11 133
Hyror p-platser/garage	1 008 614	819 315
Övriga objekt	40 557	37 573
Summa	11 712 515	11 514 138

80

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kommunikation	532 944	532 400
Vatten och energi	525	-
Uppvärmning	1 974 775	1 972 538
Gemensamhetslokal	9 170	10 000
Överlåtelseavgifter	23 035	27 114
Andrahandsuthyrningsavgifter	6 195	3 032
Övriga intäkter	90 741	59 500
Summa	2 637 385	2 604 584

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	1 519	24 647
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	22 879	68 301
Övrigt, gemensamma utrymmen	388 136	46 827
VA & sanitet, installationer	29 172	98 415
Värme, installationer	19 292	48 756
Ventilation, installationer	120 672	143 481
El, installationer	9 441	28 877
Tele/TV/porttelefon, installationer	7 723	3 584
Övriga installationer	2 562	4 618
Huskropp	42 120	92 503
Markytor	-	3 959
P-platser/garage	31 314	63 809
Vattenskador	109 226	141 164
Klottersanering	1 853	-
Summa	785 909	768 940

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	58 625	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	16 000	64 975
VA & sanitet, installationer	123 750	264 945
Värme, installationer	1 553 828	-
Ventilation, installationer	367 688	279 263
Huskropp, tak	327 656	2 234 088
Huskropp, fasader	408 194	209 838
Huskropp, övrigt	970 000	500 000
P-platser/garage	33 740	-
Summa	3 859 481	3 553 109

40

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	1 013 259	661 435
Teknisk förvaltning	1 798 037	1 410 152
Besiktningsskostnader	31 782	106 538
Bevakningskostnader	73 989	37 104
Snöröjning	58 847	122 047
Serviceavtal	123 596	113 562
Förbrukningsinventarier	-	12 795
Förbrukningsmaterial	86 852	45 089
Övriga utgifter för köpta tjänster	100 932	47 178
El	113 875	116 958
Uppvärmning	1 847 956	2 087 655
Vatten och avlopp	711 128	681 591
Avfallshantering	358 708	355 784
Försäkringar	177 077	162 139
Systematiskt brandskyddsarbete	7 825	20 805
Tomträttsavgälder	877 578	877 937
Kabel-TV	290 436	283 400
Bredband	286 380	286 380
Hyreskostnader	658 925	-
Övriga riskkostnader, avgälder och övrigt	-	723 466
Summa	8 617 181	8 152 015

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	11 099	-
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	10 640
Kostnader för transportmedel	53	-
Kontorsmateriel och trycksaker	5 134	16 564
Tele och post	11 145	13 204
Förvaltningskostnader	347 532	366 896
Revision	18 875	16 500
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	-	540
Jurist- och advokatkostnader	3 422	3 384
Bankkostnader	6 007	5 263
IT-tjänster	2 792	2 199
Övriga externa tjänster	28 125	6 250
Övriga externa kostnader	60 896	4 304
Summa	495 080	445 744

90

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	139 500	109 448
Föreningsvald revisor	7 500	6 000
Summa	147 000	115 448
Sociala avgifter	38 888	9 078
Summa	185 888	124 526

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	1 110 508	1 486 659
Markanläggningar	41 700	41 702
Summa	1 152 208	1 528 361

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	93 545 264	93 545 264
-Markanläggningar	637 219	637 219
Utgående anskaffningsvärden	94 182 483	94 182 483
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-22 376 365	-20 889 706
-Markanläggningar	-99 759	-58 057
	-22 476 124	-20 947 763
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 110 508	-1 486 659
-Årets avskrivning på markanläggning	-41 700	-41 702
	-1 152 208	-1 528 361
Utgående avskrivningar	-23 628 332	-22 476 124
Redovisat värde	70 554 151	71 706 359
Varav		
Byggnader	70 058 391	71 168 899
Markanläggningar	495 760	537 460
Taxeringsvärden		
Lägenheter	79 000 000	59 600 000
Småhus	96 512 000	96 512 000
Lokaler	1 035 000	-
Totalt taxeringsvärde	176 547 000	156 112 000
Varav byggnader	118 667 000	107 632 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	1 047 350	872 274
Summa	1 047 350	872 274

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	1 385	1 245
Transaktionskonto Handelsbanken	1 397 845	813 666
Summa	1 399 230	814 911

Not 13 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	14 553 993	1 074 639
Förfaller 2-5 år från balansdagen	59 165 145	4 298 556
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	67 469 202
Summa	73 719 138	72 842 397

Not 14 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	73 719 138	72 842 397
Summa	73 719 138	72 842 397

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	-	Löst	1 000 000	-	1 000 000	-
Stadshypotek	-	Löst	2 100 000	-	2 100 000	-
Stadshypotek	-	Löst	800 000	-	800 000	-
Stadshypotek	-	Löst	180 000	-	180 000	-
Stadshypotek	-	Löst	2 970 000	-	2 970 000	-
Danske Bank	1,45 %	2023-05-02	11 124 434	-	200 000	10 924 434
Stadshypotek	-	Löst	4 628 618	-	4 628 618	-
Swedbank	2,45 %	2021-09-24	8 815 492	-	141 274	8 674 218
SBAB	0,70 %	2020-04-14	-	13 548 633	-	13 548 633
SBAB	3,98 %	2023-05-15	9 525 000	-	50 000	9 475 000
SBAB	1,40 %	2024-03-08	-	11 326 853	570 000	10 756 853
SBAB	-	Löst	11 326 853	-	11 326 853	-
SBAB	1,61 %	2022-01-17	20 372 000	-	32 000	20 340 000
Summa			72 842 397	24 875 486	23 998 745	73 719 138

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	134 341	153 419
Upplupna räntekostnader	-	11 378
Förutbetalda intäkter	927 278	718 782
Upplupna revisionsarvoden	17 500	15 500
Upplupna driftskostnader	434 587	226 552
Summa	1 513 706	1 125 631

90

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	77 504 000	77 504 000
Summa ställda säkerheter	77 504 000	77 504 000

Underskrifter

Malmö, 2020-04-28



Christer Jansby
Styrelseordförande



Lisbeth Barkstedt

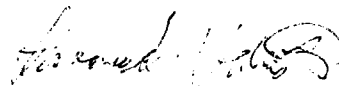


Jeanette Bengtsson

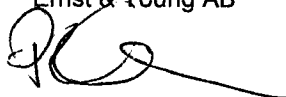
Alexander Vellage-Thiesen



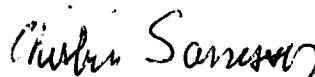
Ronald Nilsson



Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-04
Ernst & Young AB



Peter Olsson
Auktoriserad revisor



Christian Sonesson
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Magnolian i Oxie org nr. 716406-8491

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Magnolian i Oxie för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

PO

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Magnolian i Oxie för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 trygghetssätt.

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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Malmö den 4/5 2020

Ernst & Young AB



Peter Olsson
Auktoriserad revisor

Christian

Christer Sonesson

Förtroendevald revisor



Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

