



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Magnolian 2



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Magnolian 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2018 och 2046.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-03-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-11-11 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-11 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen GA. Föreningens andel är 53 procent. Samfälligheten förvaltar garage samt innergård.

Styrelsen

Jens Kristoffer Carlevi	Ordförande
Johan Hedström	Ledamot
Katja Elisabeth Holmgren	Ledamot
Eva Jenny Sundman	Ledamot
Per-Ola Karl Magnus Blomgren	Suppleant
Deloitte AB	Revisor
Anders Olof Linné	Huvudansvarig revisor

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Anders Linné

Ordinarie Extern

Deloitte

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-03.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Luthagen 89:1	2012	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2012 - 2013 och består av 1 flerbostadshus.

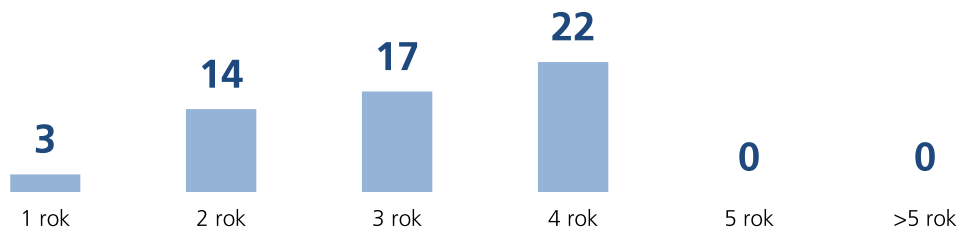
Värdeåret är 2012.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 929 m², varav 4 539 m² utgör lägenhetsyta och 390 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 56 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

**Gemensamhetsutrymmen**

Trapphusen

Garaget

Källarförrådsgångar

Barnvagnsrum, 5st

Städrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte cirkulationspump- värmeåtervinning system	2020	
Byte lager i fläktar till ventilationssystemet	2020	
Radonmätning	2020	Lagstadgad mätning av radon i fastigheten
Planerat underhåll	År	
Installation av ytterligare 2 elbilsladdare	2021	
Målning sockel fasad	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

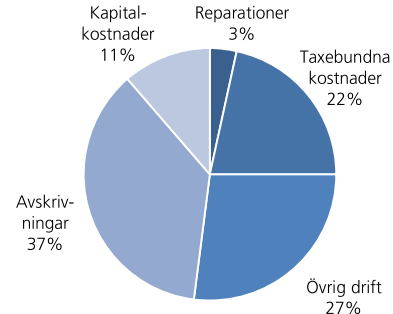
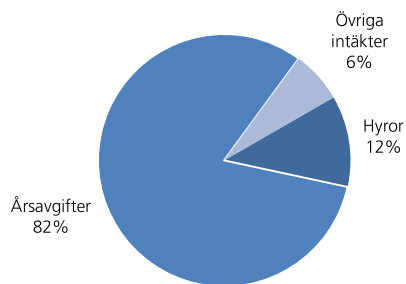
Avtal	Leverantör
SBC AB	Ekonomisk förvaltare
UBC fastigheter AB	Teknisk förvaltare
Trygg-Hansa AB	Försäkring
Telia AB	TV, telefoni och bredband
Storuman energi AB	Elhandelsavtal
Vattenfall AB	Elnätsavtal
Deloitte AB	Revisor
Uppsala Vatten AB	Fjärrvärme
Binero	Hemsida
Berendsen AB	Dörrmattor i entréerna
Ekeby städ AB	Trappstäd
Minol AB	Varmvattenmätning
Hisservice	Kone
Portservice	UNA portar

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 613 494	1 871 271
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 473 525	3 615 567
Finansiella intäkter	90	309
	3 473 615	3 615 876
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 661 953	1 971 130
Finansiella kostnader	360 379	378 621
Ökning av kortfristiga fordringar	54 450	3 127
Minskning av långfristiga skulder	404 000	463 000
Minskning av kortfristiga skulder	26 875	58 416
	2 507 657	2 874 294
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 579 452	2 613 494
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	965 958	742 222

*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 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den lagstadgade mätningen av radonhalten har utförts under året. Mätning har skett i samtliga lägenheter i markplan samt ytterligare en lägenhet per våning i respektive trapphus.

Det har utförts underhåll av fläktarna till ventilationssystemet där bland annat samtliga lager har bytts ut. Det gäller de fläktar i källarplan som styr frånluften från lägenheterna samt den stora fläkten i fläktrummet.

Underhåll har även utförts av värmepumpen som återvinner värmen i ventilationsluften där byttes en cirkulationspump ut.

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

Då föreningen använder sig av IMD för Varmvatten innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då båda intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då momsättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 56 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 89

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 88

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	625	625	625	573
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 713	8 802	8 904	9 045
Elkostnad/m ² totalyta	53	68	65	58
Värmekostnad/m ² totalyta	43	60	62	60
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	27	25	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	73	77	77	113
Soliditet (%)	76	76	75	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	289	104	-597	34
Nettoomsättning (tkr)	3 424	3 473	3 463	3 211

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 539 m² bostäder och 390 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	64 993 000	0	0	64 993 000
Upplåtelseavgifter	60 287 000	0	0	60 287 000
Fond för yttre underhåll	2 605 372	705 000	-141 250	2 041 622
S:a bundet eget kapital	127 885 372	705 000	-141 250	127 321 622
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 818 284	-705 000	245 290	-1 358 574
Årets resultat	289 198	289 198	-104 040	104 040
S:a ansamlad förlust	-1 529 086	-415 802	141 250	-1 254 534
S:a eget kapital	126 356 286	289 198	0	126 067 088

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	289 198
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 113 285
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-705 000
summa balanserat resultat	-1 529 087

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 529 087
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 424 342	3 472 618
Övriga rörelseintäkter	Not 3	49 183	142 949
Summa rörelseintäkter		3 473 525	3 615 567
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 300 971	-1 616 390
Övriga externa kostnader	Not 5	-286 095	-274 334
Personalkostnader	Not 6	-74 888	-80 406
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 162 085	-1 162 085
Summa rörelsekostnader		-2 824 038	-3 133 215
RÖRELSERESULTAT		649 487	482 352
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		90	309
Räntekostnader och liknande resultatposter		-360 379	-378 621
Summa finansiella poster		-360 289	-378 312
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		289 198	104 040
ÅRETS RESULTAT		289 198	104 040

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,12	162 728 665	163 890 750
Summa materiella anläggningstillgångar	162 728 665	163 890 750
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	162 728 665	163 890 750
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	3 654 344	2 633 936
Summa kortfristiga fordringar	3 654 344	2 633 936
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 654 344	2 633 936
SUMMA TILLGÅNGAR	166 383 008	166 524 685

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		125 280 000	125 280 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	2 605 372	2 041 622
Summa bundet eget kapital		127 885 372	127 321 622
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 818 284	-1 358 574
Årets resultat		289 198	104 040
Summa fritt eget kapital		-1 529 086	-1 254 534
SUMMA EGET KAPITAL		126 356 286	126 067 088
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	39 144 000	39 548 000
Summa långfristiga skulder		39 144 000	39 548 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	404 000	404 000
Leverantörsskulder		62 899	88 517
Skatteskulder		19 620	27 060
Övriga skulder		700	93
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	395 504	389 928
Summa kortfristiga skulder		882 723	909 597
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		166 383 008	166 524 685

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 836 332	2 836 332
Hyror parkering	95 650	104 400
Hyror garage	311 690	312 120
Bredbandsintäkter	145 152	145 152
Varmvattenintäkter	33 292	74 605
Elintäkter	2 221	0
Öresutjämning	5	9
	3 424 342	3 472 618

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	44 815	90 732
Övriga erhållna bidrag	0	18 450
Försäkringsersättning	0	33 767
Övriga intäkter	4 368	0
	49 183	142 949

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	80 097	85 303
	Fastighetsskötsel beställning	5 532	3 213
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	8 750	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 408	0
	Snöröjning/sandning	1 416	3 264
	Städning entreprenad	198 438	177 537
	Städning enligt beställning	0	80 817
	Mattvätt/Hyrmattor	29 464	12 517
	Hissbesiktning	7 645	7 906
	Garage	3 113	0
	Gård	2 749	7 032
	Serviceavtal	86 309	80 700
	Förbrukningsmateriel	14 878	32 533
	Teleport/hissanläggning	12 750	12 750
		454 548	503 572
	Reparationer		
	Entré/trapphus	0	20 700
	Lås	1 315	24 713
	VVS	4 115	0
	Värmeanläggning/undercentral	2 431	21 464
	Ventilation	85 330	0
	Elinstallationer	3 150	10 990
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	6 270	0
	Hiss	4 983	1 866
	Mark/gård/utemiljö	2 029	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	15 406
		109 623	95 139
	Periodiskt underhåll		
	Elinstallationer	0	91 250
	Mark/gård/utemiljö	0	50 000
		0	141 250
	Taxebundna kostnader		
	El	262 816	334 577
	Värme	210 741	293 319
	Vatten	137 918	135 179
	Sophämtning/renhållning	71 852	67 415
		683 327	830 490
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	43 663	36 129
		43 663	36 129
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	9 810	9 810
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 300 971	1 616 390

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	182 290	149 103
	Hysesförluster	0	126
	Revisionsarvode extern revisor	17 750	16 875
	Föreningskostnader	1 038	1 906
	Styrelseomkostnader	0	6 029
	Fritids- och trivselkostnader	0	750
	Förvaltningsarvode	73 992	72 888
	Administration	1 271	4 916
	Konsultarvode	3 634	15 751
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 120	5 990
		286 095	274 334
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	59 152	67 200
	Sociala kostnader	15 736	13 206
		74 888	80 406
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	1 162 085	1 162 085
		1 162 085	1 162 085
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	171 000 000	171 000 000
	Utgående anskaffningsvärde	171 000 000	171 000 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 109 250	-5 946 525
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 162 085	-1 162 085
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 271 335	-7 108 610
	Planenligt restvärde vid årets slut	162 728 665	163 890 750
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	34 900 000	34 900 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	82 981 000	82 981 000
	Taxeringsvärde mark	37 000 000	37 000 000
		119 981 000	119 981 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	119 000 000	119 000 000
	Lokaler	981 000	981 000
		119 981 000	119 981 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	13 109	20 442
	Momsavräkning	61 783	0
	Klientmedel hos SBC	3 579 452	2 613 494
		3 654 344	2 633 936

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	2 041 622	2 212 529
	Reservering enligt stadgar	705 000	705 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-141 250	-875 907
	Vid årets slut	2 605 372	2 041 622

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
SEB	0,870 %	12 714 000	12 846 000	2022-03-28
SEB	0,780 %	13 079 000	13 211 000	2022-12-28
SEB	0,640 %	13 755 000	13 895 000	2023-12-28
	Summa skulder till kreditinstitut	39 548 000	39 952 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-404 000	-404 000	
		39 144 000	39 548 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 528 000 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	45 720 000	45 720 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	57 685	56 700
	Sociala avgifter	18 125	17 815
	Ränta	1 670	2 011
	Avgifter och hyror	318 024	291 938
	Värmeanläggning/undercentral	0	21 464
		395 504	389 928

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Målning av fasadens nedre sockel mot gatan planeras, som underhållsplanen rekommenderar, att utföras under 2021.

Då intresset för att kunna ladda el- och hybridbilar förväntas öka de kommande åren kommer antalet laddboxar i garaget utökas från nuvarande två till fyra.

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 22 / 3 2021



Jens Kristoffer Carlevi
Ordförande



Johan Hedström
Ledamot



Katja Elisabeth Holmgren
Ledamot



Eva Jenny Sundman
Ledamot

Vår
Min

revisionsberättelse har lämnats den 29 / 4 - 2021



Anders Linné
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Magnolian 2
organisationsnummer 769622-8613

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Magnolian 2 för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 2020 och av dess finansiella resultat 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.

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.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. 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, förfälskning, 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 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 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.

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 Bostadsrättsföreningen Magnolian 2 för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 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 uttalanden

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 revisorssed 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.

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:

- 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.

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 grundar 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.

Umeå 29/4 2021

Deloitte AB



Anders Linné
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se