

Brf Magnolian i Oxie

Årsredovisning 2018



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Magnolian i Oxie
716406-8491
Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	14

7

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Magnolian i Oxie, 716406-8491, får härmed avge årsredovisning för 2018.

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 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

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Christer Jansby	Ordförande	2019
Lisbeth Barkstedt	Ledamot	2020
Jeanette Bengtsson	Ledamot	2020
Alexander Vellage-Thiesen	Ledamot	2019
Ronald Nilsson	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter

Christer Reim Vis	Suppleant	2020
Christer Warnerup	Suppleant	2020
Wioletta Christensen	Suppleant	2019

Ordinarie revisorer

Christian Sonesson	Föreningsvald revisor
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter

Cecilia Olsson	Revisorssuppleant
----------------	-------------------

Valberedning

Cecilia Olsson	Sammanställande
Dennis Vang	
Allan Christensen	

Firmateckning

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

5

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Oxievång 1, Oxievång 4 samt Oxievång 5 i Malmö kommun som är upplåtna med tomträtt. Byggnaderna har 185 bostadsrätter. Byggnaderna är uppförda 1982. Fastigheternas adresser är Lertegelvägen 6-108, Murtegelvägen 3-135 samt Stengodsvägen 1-111.

Föreningen upplåter 185 bostadsrätter fördelat som 80 lägenheter och 105 bostadsrätter i kedjehus.

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

Fastighetens energideklaration är utförd 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 förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning

Bredablick Förvaltning

Sydantenn Tele

Sydantenn Tele

E.ON

E.ON

Örestads Bevakning

Acriplan

Klottrets Fiende No.1

Sydantenn Tele

Ekonomisk förvaltning

Teknisk förvaltning

Kabel-TV

Bredband

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

Jour

SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)

Serviceavtal klottersanering

Serviceavtal TV/Bredband

Väsentliga händelser under året

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 30 maj 2018. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

9

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 768 940 kr och planerat underhåll för 3 553 109 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 2015-11-23 av Bredablick Fastighetspartner. Ny underhållsplan är beställd av Bredablick Fastighetspartner och kommer upprättas under 2019. Underhållsplanen kommer sedan löpande uppdateras vartannat år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 2 998 000 kr 2018 för kommande års underhåll, detta motsvarar 167 kr per kvm.

Utfört under 2018

1. Bytt 4 st. trappor på Lertegelvägen (6 trappor återstår totalt för byte).
2. Spolat samtliga avlopp i våra bostäder.
3. Bytt vattenavstängningsventiler i våra bostäder p.g.a. att det har varit många vattenskador från diskmaskiner och kyl/frysar med ismaskiner, och där har man inte kunnat stänga för vattnet i sin bostad.
4. Bytt och målat staketet på Murtegelvägen, mot Blomstergården.
5. Bytt stuprör och hängrännor. Vi har bytt vindskenor, ventilationshuvar och nockband. En del huvar återstår.
6. Vi har tyvärr tvingats stänga tvätten i vårt garage p.g.a. förorening och dåliga ledningar.
7. Vi har uppdaterat i våra papper när det gäller garage, p-platser och förråd. Alla lägenheter ska ha en p-plats.
8. Vi har delat ut boxar eller CA-moduler till alla gratis från Sydantenn (Alla har ännu inte hämtat ut trots att det är gratis för den boende).
9. Hemsidan uppdateras fortlöpande. Sådant som är av allmänt intresse kommer att finnas där. T.ex. om katter och vilka temperaturer som gäller inomhus. Lappar i brevlådan kommer inte att slopas när det gäller viktiga saker.
10. Löpande underhåll av fläktar och värmeåtervinning.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2018 har 24 överlåtelse av bostadsrätter skett. Föregående år skedde 18 överlåtelse. Beviljade andrahandsuthyrningar 2018-12-31: 2 st.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 263 medlemmar.
32 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
32 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 263 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 2018 då avgifterna höjdes med 2 %.

5

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter	14 119	13 994	13 893	13 319
Resultat efter finansiella poster	-1 835	-1 814	-3 620	-931
Förändring av underhållsfond	-	-1 158	1 158	-
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-307	853	-3 305	539
Soliditet %	-2	1	3	8
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	591	580	569	569
Driftskostnad, kr / kvm	453	432	613	377
Ränta, kr / kvm	77	80	87	116
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	167	136	187	123
Lån, kr / kvm	4 046	4 108	4 166	4 068
Snittränta (%)	1,90	1,95	2,09	2,84

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, 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.

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	-	-4 866 475	-1 814 268
Disposition enligt föreningsstämma			-1 814 268	1 814 268
Avsättning till underhållsfond		2 998 000	-2 998 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 998 000	2 998 000	
Årets resultat				-1 834 674
Vid årets slut	7 373 892	-	-6 680 743	-1 834 674

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-6 680 743
Årets resultat före fondförändring	-1 834 674
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-2 998 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 998 000
Summa över/underskott	-8 515 417

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-8 515 417**

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

5

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	11 514 138	11 304 218
Övriga rörelseintäkter	3	2 604 584	2 689 589
Summa rörelseintäkter		14 118 722	13 993 807
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-12 474 064	-12 326 614
Övriga externa kostnader	7	-445 744	-385 128
Personalkostnader	8	-124 526	-149 929
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 528 361	-1 509 496
Summa rörelsekostnader		-14 572 695	-14 371 167
Rörelseresultat		-453 973	-377 360
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 141	4 437
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 383 842	-1 441 345
Summa finansiella poster		-1 380 701	-1 436 908
Resultat efter finansiella poster		-1 834 674	-1 814 268
Årets resultat		-1 834 674	-1 814 268

8

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	71 706 359	73 234 719
Summa materiella anläggningstillgångar		71 706 359	73 234 719
Summa anläggningstillgångar		71 706 359	73 234 719
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		57 450	32 959
Övriga fordringar		122 376	111 491
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	872 274	980 833
Summa kortfristiga fordringar		1 052 100	1 125 283
Kassa och bank	12	814 911	2 662 642
Summa omsättningstillgångar		1 867 011	3 787 925
SUMMA TILLGÅNGAR		73 573 370	77 022 644

3

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</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		-6 680 743	-4 866 475
Årets resultat		-1 834 674	-1 814 268
Summa fritt eget kapital		-8 515 417	-6 680 743
Summa eget kapital		-1 141 525	693 149
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	71 767 758	72 904 375
Summa långfristiga skulder		71 767 758	72 904 375
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	1 074 639	1 047 676
Leverantörsskulder		648 831	788 689
Medlemmarnas reparationsfond		38 456	38 456
Skatteskulder		55 131	54 088
Övriga skulder		4 449	3 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 125 631	1 492 461
Summa kortfristiga skulder		2 947 137	3 425 120
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 573 370	77 022 644

4

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-453 973	-377 360
Avskrivningar	1 528 361	1 509 496
	1 074 388	1 132 136
Erhållen ränta	3 141	4 437
Erlagd ränta	-1 383 842	-1 441 345
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-306 313	-304 772
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	73 183	-168 924
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-504 947	-405 960
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-738 077	-879 656
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-1 109 654	-1 043 948
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 109 654	-1 043 948
Årets kassaflöde	-1 847 731	-1 923 604
Likvida medel vid årets början	2 662 642	4 586 246
Likvida medel vid årets slut	814 911	2 662 642

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

4

Noter

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

5

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	10 646 117	10 448 502
Hyror lokaler	11 133	-
Hyror p-platser/garage	819 315	816 512
Övriga objekt	37 573	39 204
Summa	11 514 138	11 304 218

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	532 400	532 544
Uppvärmning	1 972 538	1 973 127
Övernattningslägenhet	10 000	-
Överlåtelseavgifter	27 114	10 044
Andrahandsuthyrningsavgifter	3 032	4 456
Övriga intäkter	59 500	169 424
Summa	2 604 584	2 689 595

Not 4 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	24 647	122 938
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	68 301	57 334
Övrigt, gemensamma utrymmen	46 827	30 443
VA & sanitet, installationer	98 415	72 028
Värme, installationer	48 756	101 689
Ventilation, installationer	143 481	45 506
El, installationer	28 877	25 956
Tele/TV/porttelefon, installationer	3 584	-
Övriga installationer	4 618	42 332
Huskropp	92 503	5 336
Markytor	3 959	77 360
P-platser/garage	63 809	2 970
Vattenskador	141 163	18 149
Klottersanering	-	2 863
Summa	768 940	604 904

Not 5 Planerat underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	57 021
Övrigt, gemensamma utrymmen	64 975	625 625
VA & sanitet, installationer	264 945	327 000
Värme, installationer	-	813 000
Ventilation, installationer	279 263	177 188
Huskropp, tak	2 234 088	1 949 202
Huskropp, fasader	209 838	-
Huskropp, övrigt	500 000	-
Summa	3 553 109	3 949 036

6

Not 6 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	661 435	659 675
Teknisk förvaltning	1 387 563	1 240 402
Fastighetsförvaltning utöver avtal	20 332	-
Städning	2 257	-
Besiktningkostnader	106 538	29 727
Bevakningskostnader	37 104	37 104
Snöröjning	122 047	89 388
Serviceavtal	113 562	107 898
Förbrukningsinventarier	12 795	7 635
Förbrukningsmaterial	45 089	99 861
Övriga utgifter för köpta tjänster	47 178	22 466
El	116 958	97 199
Uppvärmning	2 087 655	2 078 103
Vatten och avlopp	681 591	628 253
Avfallshantering	355 784	384 031
Försäkringar	162 139	163 774
Systematiskt brandskyddsarbete	20 805	-123
Tomträttsavgälder	877 937	879 037
Arrendeavgifter	-	678 552
Kabel-TV	283 400	283 314
Internet	286 380	286 378
Övriga riskkostnader, avgälder och övrigt	723 466	-
Summa	8 152 015	7 772 674

Not 7 Övriga kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	10 640	-
Resekostnader	-	244
Kontorsmateriel och trycksaker	16 564	22 789
Tele och post	13 204	14 926
Ekonomisk förvaltning	261 056	258 135
Övriga förvaltningskostnader	105 840	62 684
Revision	16 500	15 063
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	540	-
Konstaterade förluster på andra kundfordringar	-	1 309
Jurist- och advokatkostnader	3 384	-
Bankkostnader	5 263	752
IT-tjänster	2 199	1 197
Övriga externa tjänster	6 250	-
Övriga externa kostnader	4 304	8 029
Summa	445 744	385 128

§

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden	109 448	123 492
Föreningsvald revisor	6 000	1 500
Summa	115 448	124 992
Sociala avgifter	9 078	24 937
Summa	124 526	149 929

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	1 486 659	1 467 796
Markanläggningar	41 702	41 700
Summa	1 528 361	1 509 496

Not 10 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	93 545 264	93 545 264
-Markanläggningar	637 219	637 219
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	94 182 483	94 182 483
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-20 889 707	-19 421 911
-Markanläggningar	-58 057	-16 357
	-20 947 764	-19 438 268
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 486 659	-1 467 796
-Årets avskrivning på markanläggning	-41 702	-41 700
	-1 528 361	-1 509 496
<i>Utgående avskrivningar</i>	-22 476 125	-20 947 764
Redovisat värde	71 706 359	73 234 719
<i>Varav</i>		
Byggnader	71 168 899	72 655 557
Markanläggningar	537 460	579 162
Taxeringsvärden		
Lägenheter	59 600 000	59 600 000
Kedjehus	96 512 000	73 930 000
Totalt taxeringsvärde	156 112 000	133 530 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>107 632 000</i>	<i>91 540 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader	872 274	980 833
	872 274	980 833

Not 12 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Kassa	1 245	1 524
Transaktionskonto Handelsbanken	813 666	2 661 118
	814 911	2 662 642

Not 13 Förfall fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	1 074 639	1 047 676
Förfaller 2-5 år från balansdagen	4 298 556	4 190 704
Förfaller senare än fem år från balansdagen	67 469 202	68 713 671
	72 842 397	73 952 051

Not 14 Fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån	72 842 397	73 952 051
Summa	72 842 397	73 952 051

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	0,80 %	2019-01-10	1 000 000	-	-	1 000 000
Stadshypotek	0,80 %	2019-01-10	2 100 000	-	-	2 100 000
Stadshypotek	0,80 %	2019-01-10	800 000	-	-	800 000
Stadshypotek	1,25 %	2019-03-07	190 000	-	10 000	180 000
Stadshypotek	1,25 %	2019-03-07	3 135 000	-	165 000	2 970 000
Danske Bank	1,45 %	2023-05-02	11 274 434	-	150 000	11 124 434
Stadshypotek	0,80 %	2019-03-25	4 631 133	-	2 515	4 628 618
Swedbank	2,45 %	2021-09-24	8 945 631	-	130 139	8 815 492
SBAB	3,98 %	2023-05-15	9 575 000	-	50 000	9 525 000
SBAB	1,03 %	2019-02-19	11 896 853	-	570 000	11 326 853
SBAB	1,61 %	2022-01-17	20 404 000	-	32 000	20 372 000
			73 952 051	-	1 109 654	72 842 397

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	153 419	178 600
Upplupna räntekostnader	11 378	10 098
Förutbetalda intäkter	718 782	992 524
Upplupna revisionsarvoden	15 500	14 000
Upplupna driftskostnader	226 552	297 239
	1 125 631	1 492 461

Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	77 504 000	77 504 000
Summa ställda säkerheter	77 504 000	77 504 000

Underskrifter

Malmö, 2019-05-04



Christer Jansby



Lisbeth Barkstedt



Jeanette Bengtsson

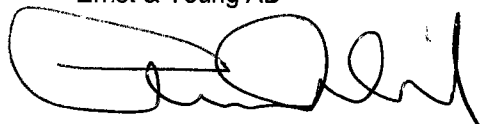


Alexander Vellage-Thiesen

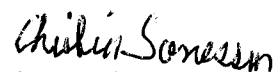


Ronald Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-05-08
Ernst & Young AB



Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor



Christer Sonesson
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Magnolian i Oxie, org.nr: 716406-8491

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för år 2018 (räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31).

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 2018 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 revisionsred i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisoremas ansvarsamt* och *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisornas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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.

S

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed 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 bostadsrättsföreningen Magnolian i Oxie för år 2018 (räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31) samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 tryggt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

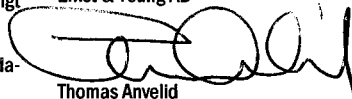
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 8/5 månad 2019

Ernst & Young AB



Thomas Anvellid
Auktoriserad revisor



Christer Sonesson
Förtroendevald revisor

Vi ser om ditt hus.

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

