

Årsredovisning 2016

Bostadsrättsföreningen Magnolian i Oxie



Årsredovisning för
Brf Magnolian i Oxie
716406-8491
Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter och redovisningsprinciper	9
Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	14

8

K.L.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Magnolian i Oxie, 716406-8491, får härmed avge årsredovisning för 2016.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i bostadsrättsförenings hus upplåta bostadslägenheter för permanentboende om inte annat har avtalats, till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsförenings 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 bostadsrättsinnehavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1978-09-01. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2015-11-03 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>
Kjell Ivarsson	Ordförande	2017
Birgitta Leijon	Ledamot	2017
Ronald Nilsson	Ledamot	2018
Christer Jansby	Ledamot	2017
Lisbeth Barkstedt	Ledamot	2018
Peter Flink	Ledamot	2018

Styrelsesuppleanter

Jeanette Bentsson		2018
Violetta Christensen		2017
Alexander Velage-Thiesen		2018

Ordinarie revisorer

Christer Sonesson	Föreningsvald revisor	2017
E&Y	Auktoriserad revisor	2017

Revisorssuppleanter

Eva Cekar	Revisorssuppleant	2017
-----------	-------------------	------

Valberedning

Eva Cekar		2017
Dennis Vang		2017
Jeanette Bengtsson		2017

Firmateckning

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

cl

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtten till fastighetens Oxievång 1,4 och 5 i Malmö Kommun med därpå uppförda byggnader med 185 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1982.

Föreningen upplåter 185 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

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

Total tomtarea: 42 661kvm

Total bostadsarea: 18 001kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar tom 2017-12-31.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Förvaltning

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

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 621 772 kr och planerat underhåll för 2 204 660 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2015-11-23 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det genomsnittliga underhållsbehovet de kommande 50 åren till 3 363 000 kr per år. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av spillvattenledningar, vilket utgör den största posten de närmsta 10 åren.

Ø

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 25 maj 2016. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

	2016	2015	2014	2013	2012
Rörelsens intäkter	13 893	13 319	13 231	13 231	13 248
Årets resultat	-3 620	-931	822	-4 320	-2 236
Årets resultat exkl avskrivningar	-2 147	-2 402	2 203	-3 475	-1 398
Avsättning till underhållsfond	-3 363	-2 210	-1 031	-1 031	-1 031
Anspråkstagande av underhållsfond	2 205	2 210	1 031	1 031	3 672
Resultat efter fondförändringar	-4 778	-931	822	-4 320	404
Totalt eget kapital	2 507	6 128	7 059	6 237	10 557
Balansomslutning	80 287	81 315	82 555	81 873	83 693
Soliditet %	3	8	9	8	13
Likviditet %	144	290	284	275	206
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	569	569	569	569	569
Driftskostnad, kr / kvm	613	377	348	345	306
Ränta, kr / kvm	87	116	150	155	156
Snittränta (%)	2,09	2,84	3,66	3,86	3,95
Underhållsfond, kr / kvm	64	-	-	-	-
Lån, kr / kvm	4 166	4 068	4 086	4 103	3 903

Årsavgiftsnivå för bostäder i kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund.

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

Likviditet är den kortsiktiga betalningsförmågan dvs omsättningstillgångarna dividerat med kortfristiga skulder.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2010 då avgifterna höjdes med 2 %. Avseende årsavgifterna för 2017 har beslut fattats att höja avgifterna med 2%.

Överlåtelse

Under 2016 har 11 överlåtelse av bostadsrätter skett.
Beviljade andrahandsuthyrningar 2016-12-31: 0 st

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 260 medlemmar.
16 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
16 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 260 medlemmar.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Bredablick Förvaltning	Teknisk förvaltning
Sydantenn Tele	Kabel-TV
Sydantenn Tele	Bredband
E.on	El-avtal avseende volym
E.on	Fjärrvärme

g

K.L.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser och upplåtelseavgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Vid årets början	7 373 892	-	-314 933	-931 384
Disposition enligt föreningsstämma			-931 384	931 384
Avsättning till underhållsfond		3 363 000	-3 363 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 204 660	2 204 660	
Årets resultat				-3 620 158
Vid årets slut	7 373 892	1 158 340	-2 404 657	-3 620 158

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 246 317
Årets resultat före fondförändring	-3 620 158
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-3 363 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 204 660
Summa över/underskott	-6 024 815

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-6 024 815**

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

8

K.L.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	11 082 468	10 985 462
Övriga rörelseintäkter	2	2 810 035	2 333 821
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		13 892 503	13 319 283
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-13 864 545	-10 064 977
Övriga externa kostnader	6	-487 555	-504 380
Personalkostnader	7	-176 628	-135 771
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 473 420	-1 470 139
Summa rörelsekostnader		-16 002 148	-12 175 267
Rörelseresultat		-2 109 645	1 144 016
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	58 994	4 258
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 569 506	-2 079 658
Summa finansiella poster		-1 510 512	-2 075 400
Resultat efter finansiella poster		-3 620 157	-931 384
Årets resultat		-3 620 158	-931 384

S

K. 1

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	74 744 215	75 627 260
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		74 744 215	75 627 260
Summa anläggningstillgångar		74 744 215	75 627 260
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		48 904	333 563
Övriga fordringar		57 618	126 836
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	849 837	749 576
Summa kortfristiga fordringar		956 359	1 209 975
Kassa och bank	13	4 586 246	4 478 022
Summa omsättningstillgångar		5 542 605	5 687 997
SUMMA TILLGÅNGAR		80 286 820	81 315 257

S

K.l.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 373 892	7 373 892
Fond för yttre underhåll		1 158 340	-
Summa bundet eget kapital		8 532 232	7 373 892
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 404 657	-314 933
Årets resultat		-3 620 158	-931 384
Summa fritt eget kapital		-6 024 815	-1 246 317
Summa eget kapital		2 507 417	6 127 575
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	73 955 715	73 222 973
Summa långfristiga skulder		73 955 715	73 222 973
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	1 040 284	-
Leverantörsskulder		994 707	666 213
Medlemmarnas reparationsfond		38 456	38 360
Skatteskulder		-	5
Övriga skulder		5 560	8 060
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 744 681	1 252 071
Summa kortfristiga skulder		3 823 688	1 964 709
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 286 820	81 315 257

8

K.L.

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten	
Rörelseresultat	-2 109 646
Avskrivningar	1 473 420
	-636 226
Erhållen ränta	58 994
Erlagd ränta	-1 569 506
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-2 146 738
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	253 616
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	818 695
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 074 427
<i>Investeringsverksamheten</i>	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-590 375
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-590 375
<i>Finansieringsverksamheten</i>	
Upptagna lån	3 500 000
Amortering av låneskulder	-1 726 974
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 773 026
Årets kassaflöde	108 224
Likvida medel vid årets början	4 478 022
Likvida medel vid årets slut	4 586 246

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

Jämförelse med föregående år har ej räknats fram.

§

K. L.

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i kr om inget annat anges.

Inkomsskatt

Föreningen har outnyttjade underskott från tidigare år om 83 092 072 kr som skall kunna utnyttjas mot framtida skattepliktiga resultat.

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	125 år
Bredbandsinstallation	20 år
Energisparande åtgärder	20 år
Ombyggnad	20 år
Miljöhus	20 år
Markanläggning, asfaltering	20 år
Markanläggning, lekplats	15 år

8

K. L

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter, bostäder	10 241 999	10 242 002
Hyror, p-platser/garage	804 280	710 940
Övriga objekt	36 189	32 520
Summa	11 082 468	10 985 462

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	532 800	477 301
Uppvärmning	1 974 179	1 795 259
Överlåtelseavgifter	12 208	18 906
Övriga intäkter	19 517	41 934
Försäkringsersättningar	271 424	-
Rörelsens sidointäkter och korrigeringar	-93	2
Återvunna, tidigare avskrivna fordringar	-	419
Summa	2 810 035	2 333 821

Not 3 Reparationer

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Bostäder	10 635	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	22 050	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	33 493	55 268
Övrigt, gemensamma utrymmen	1 231	-
VA & sanitet, installationer	161 413	70 826
Värme, installationer	10 276	20 116
Ventilation, installationer	50 739	11 395
El, installationer	23 969	36 709
Tele/TV/porttelefon, installationer	21 753	3 467
Övriga installationer	4 472	2 280
Huskropp	14 550	-
Markytor	32 693	45 966
P-platser/garage	1 863	-
Vattenskador	199 511	338 612
Klottersanering	-	30 276
Skadedjur	33 124	-
Summa	621 772	614 915

Not 4 Planerat underhåll

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	9 479	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	14 500
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	47 188
VA & sanitet, installationer	149 050	-
Värme, installationer	351 706	-
Ventilation, installationer	110 250	65 188
El, installationer	-	50 006

K. L.

Huskropp, tak	75 000	-
Huskropp, fasader	944 500	-
Huskropp, övrigt	7 875	1 506 890
Markytor	556 800	-
P-platser/garage	-	977 050
Summa	2 204 660	2 660 822

Not 5 Driftskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskatt	655 915	653 990
Fastighetsförvaltning	1 218 055	1 043 751
Städning	4 200	-
Sotning	-	126 250
Besiktningkostnader	19 038	-
Bevakningskostnader	37 104	58 417
Snöröjning	69 297	40 294
Serviceavtal	86 948	77 412
Förbrukningsinventarier	10 795	6 099
Förbrukningsmaterial	54 335	30 450
Övriga utgifter för köpta tjänster	47 877	26 398
El	102 931	98 610
Uppvärmning	2 124 961	1 938 876
Vatten och avlopp	646 412	631 548
Avfallshantering	402 161	380 703
Fastighetsförsäkring	152 860	148 180
Hussvamp och skadedjursförsäkring	78 702	74 963
Systematiskt brandskyddsarbete	41 662	10 275
Tomträttsavgålder	4 087 853	345 162
Arrendeavgifter	643 752	568 912
Kabel-TV	267 717	242 570
Internet	285 538	286 380
Summa	11 038 113	6 789 240

Not 6 Övriga kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	525	-
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	3 060	12 896
Resekostnader	300	-
Kontorsmateriel och trycksaker	75 102	67 928
Tele och post	15 785	16 288
Förvaltningskostnader	295 037	318 595
Revision	13 850	10 688
Jurist- och advokatkostnader	56 664	66 845
Bankkostnader	3 705	5 887
IT-tjänster	1 378	1 248
Övriga externa tjänster	18 750	3 106
Övriga externa kostnader	3 399	899
Summa	487 555	504 380

4

K. l.

Not 7 Arvoden

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Styrelsearvoden	132 900	109 250
Föreningsvald revisor	1 500	1 500
Övriga arvoden	-	1 000
Summa	134 400	111 750
Sociala avgifter	42 228	24 021
Summa	176 628	135 771

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Byggnader och byggnadsinventarier	1 467 798	1 467 797
Markanläggningar	5 622	2 342
Summa	1 473 420	1 470 139

Not 9 Ränteintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	47 279	4 254
Ränteintäkter, skattekonto	668	4
Övriga finansiella intäkter	11 047	-
Summa	58 994	4 258

Not 10 Räntekostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	1 569 506	2 079 352
Räntekostnader för kortfristiga skulder	-	306
Summa	1 569 506	2 079 658

8

K.l.

Not 11 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	93 545 264	93 545 264
-Markanläggningar	46 844	46 844
	93 592 108	93 592 108
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Markanläggningar	590 375	
	590 375	-
Utgående anskaffningsvärden	94 182 483	93 592 108
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-17 954 113	-16 486 316
-Markanläggningar	-10 735	-8 393
	-17 964 848	-16 494 709
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 467 798	-1 467 797
-Årets avskrivning på markanläggning	-5 622	-2 342
	-1 473 420	-1 470 139
Utgående avskrivningar	-19 438 268	-17 964 848
 Redovisat värde	74 744 215	75 627 260
 <i>Varav</i>		
Byggnader	74 123 353	75 591 151
Markanläggningar	620 862	36 109
 Taxeringsvärden		
Flerfamiljshus	59 600 000	48 600 000
Småhus	73 930 000	73 930 000
Totalt taxeringsvärde	133 530 000	122 530 000
<i>Varav byggnader</i>	91 540 000	85 540 000

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkring	156 687	152 860
Övriga förutbetalda kostnader	693 150	596 716
	849 837	749 576

Not 13 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Kassa	1 524	1 524
Transaktionskonto, Handelsbanken	4 584 722	4 476 498
	4 586 246	4 478 022

8

K. I.

Not 14 Förfall fastighetslån

	2016-12-31	2015-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	1 040 284	326 034
Förfaller 2-5 år från balansdagen	4 161 136	1 304 096
Förfaller senare än fem år från balansdagen	69 794 579	71 592 843
	74 995 999	73 222 973

Not 15 Fastighetslån

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetslån	74 995 999	73 222 973
Summa	74 995 999	73 222 973

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,43 %	3 mån	1 000 000	-	-	1 000 000
Stadshypotek	1,43 %	3 mån	2 100 000	-	-	2 100 000
Stadshypotek	1,43 %	3 mån	800 000	-	-	800 000
Stadshypotek	0,80 %	3 mån	0	200 000	-	200 000
Stadshypotek	0,80 %	3 mån	0	3 300 000	-	3 300 000
Stadshypotek	2,46 %	2018-04-30	11 448 442	-	-87 004	11 361 438
Stadshypotek	1,43 %	3 mån	4 651 253	-	-10 060	4 641 193
Swedbank	2,45 %	2021-09-24	9 175 950	-	-110 435	9 065 515
SBAB	3,98 %	2023-05-15	9 675 000	-	-50 000	9 625 000
SBAB	1,03 %	2019-02-19	13 904 328	-	-1 437 475	12 466 853
SBAB	1,61 %	2022-01-17	20 468 000	-	-32 000	20 436 000
			73 222 973	3 500 000	-1 726 974	74 995 999

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	178 414	135 771
Upplupna räntekostnader	16 570	14 175
Förutbetalda intäkter	1 054 539	797 025
Upplupna driftskostnader	320 435	272 113
Upplupna revisionsarvoden	13 000	13 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	161 723	19 987
	1 744 681	1 252 071

Not 17 Händelser efter räkenskapsår

Det finns inga väsentliga händelser efter räkenskapsårtes utgång att rapportera om.

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	77 504 000	77 504 000
Summa ställda säkerheter	77 504 000	77 504 000

Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser

Inga

Inga

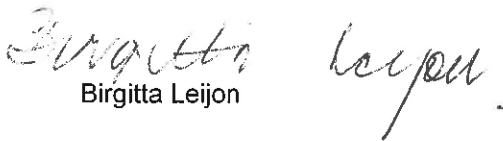
Summa eventualförpliktelser

-

-

Underskrifter

Malmö 2017-05-15


Birgitta Leijon


Kjell Ivarsson

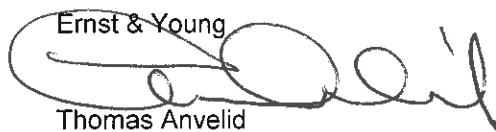

Ronald Nilsson



Christer Jansby


Lisbeth Barkstedt


Peter Flink

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-05-16

Ernst & Young

Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor


Christer Sonesson
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Magnolian i Oxie för år 2016.

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 2016 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 för föreningen.

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten

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.

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid 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.

Vi har att utföra 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 på fel. 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

5

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisions sed 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

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Magnolian i Oxie för år 2016 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.

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet . Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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.

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.

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 ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

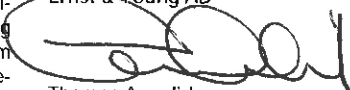
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

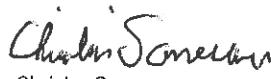
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 16/5 2017

Ernst & Young AB


Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor


Christer Sonesson
Förtroendevald revisor

