

Årsredovisning för  
**Brf Magnolian i Oxie**  
716406-8491  
Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-16
Underskrifter	16

10

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Magnolian i Oxie, 716406-8491, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2020.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

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

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

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

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Christer Jansby	Ordförande	2021
Lisbeth Barkstedt	Ledamot	2022
Jeanette Bengtsson	Ledamot	2022
Alexander Vellage-Thiesen	Ledamot	2021
Ronald Nilsson	Ledamot	2022

##### Styrelsesuppleanter

Christer Riem Vis	Suppleant	2022
Christer Warnerup	Suppleant	2022
Wioletta Christensen	Suppleant	2021

##### Ordinarie revisorer

Christian Sonesson	Föreningsvald revisor	2021
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2021

#### Firmateckning

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

80

### **Fastighetsuppgifter**

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

Den 24 juni 2020 har för föreningen i enlighet med beslut på extrastämman 2019 friköpt marken till fastigheterna Oxievång 1, 4 och 5 i Malmö av Malmö Stad. För att finansiera köpet har föreningen under året tagit upp lån hos SBAB.

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

#### Lägenhetsfördelning

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

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

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är upprättad 2013-03-13.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

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

### **Förvaltning och väsentliga avtal**

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

#### Väsentliga avtal

Sydantenn Tele  
Sydantenn Tele  
E.ON  
E.ON  
Örestads Bevakning  
Acriplan  
Klottrets Fiende No.1  
Sydantenn Tele  
Anticimex  
Kone  
Skånska högtrycksspolarna

Kabel-TV  
Bredband  
Elavtal avseende volym  
Fjärrvärme  
Jour  
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)  
Serviceavtal klottersanering  
Serviceavtal TV/Bredband  
Serviceavtal skadedjur  
Serviceavtal garageport  
Serviceavtal VA

PD

## **Underhåll och reparationer**

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 1 069 196 kr och planerat underhåll för 1 610 984 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-05-02 av Sustend AB (tidigare Bredablick Fastighetspartner).

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 3 846 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 214 kr per kvm.

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 19 maj 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## **Styrelsens ord**

I3ahco har bytt filter i samtliga bostäder samt åtgärdat fläktar.

45 takhuvar är bytade.

Lekplatsen på Murtegelvägen är ombyggd. Gamla lekplatser borttagna. Boulebana och grill byggda.

Fällt gamla träd och planterat nya träd och buskar.

Markköpet klart.

Bytt elcentral i Garaget och stolpbelysning på Stengods- och Lertegelvägen. Bytt belysning i fritidslokalen på Murtegelvägen.

Målning av 28 dörrar, bytt ett plank på Stengods- och renoverat plank på Murtegelvägen.

Akut renovering av fasader.

Kompletterat vattenutkastare och satt in magnetlås i miljöhusen.

Renoverat körgrind och monterat in fjärrkontroller till p-däck.

RD

## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under 2020 har 22 överlåtelser av bostadsrätter skett. Föregående år skedde 18 överlåtelser.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 264 medlemmar.  
28 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
28 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 264 medlemmar.

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

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2021 då avgifterna höjdes med 2 %.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Rörelsens intäkter	15 021	14 350	14 119	13 994
Resultat efter finansiella poster	790	-2 066	-1 835	-1 814
Förändring av underhållsfond	2 235	-	-	-1 158
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-293	-914	-307	853
Soliditet %	-2	-4	-2	1
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	610	592	591	580
Driftskostnad, kr / kvm	446	442	453	432
Ränta, kr / kvm	92	74	77	80
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	214	207	167	136
Lån, kr / kvm	7 147	4 095	4 046	4 108
Snittränta (%)	1,29	1,80	1,90	1,95

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

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

PO

## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>7 373 892</b>	-	<b>-8 515 415</b>	<b>-2 066 060</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-2 066 060	2 066 060
Avsättning till underhållsfond		3 846 000	-3 846 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 610 984	1 610 983	
Årets resultat				789 690
<b>Vid årets slut</b>	<b>7 373 892</b>	<b>2 235 016</b>	<b>-12 816 492</b>	<b>789 690</b>


## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-10 581 476
Årets resultat före fondförändring	789 690
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-3 846 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 610 984
Summa över/underskott	-12 026 802

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-12 026 802**

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



## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	12 240 646	11 712 515
Övriga rörelseintäkter	3	2 779 963	2 637 385
<b>Summa rörelseintäkter</b>		15 020 609	14 349 900
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-10 714 569	-13 262 571
Övriga externa kostnader	7	-522 450	-495 080
Personalkostnader	8	-179 618	-185 888
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 152 208	-1 152 208
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-12 568 845	-15 095 747
<b>Rörelseresultat</b>		2 451 764	-745 847
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 701	7 709
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 664 775	-1 327 922
<b>Summa finansiella poster</b>		-1 662 074	-1 320 213
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		789 690	-2 066 060
<b>Årets resultat</b>		789 690	-2 066 060

80

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	125 270 243	70 554 151
Summa materiella anläggningstillgångar		125 270 243	70 554 151
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		125 270 243	70 554 151
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		-	64 424
Övriga fordringar		8 737	122 371
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	680 124	1 047 350
Summa kortfristiga fordringar		688 861	1 234 145
<b>Kassa och bank</b>	12	3 662 818	1 399 230
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		4 351 679	2 633 375
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		129 621 922	73 187 526

FD



## Balansräkning


Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 373 892	7 373 892
Underhållsfond		2 235 016	-
Summa bundet eget kapital		9 608 908	7 373 892
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-12 816 492	-8 515 416
Årets resultat		789 690	-2 066 060
Summa fritt eget kapital		-12 026 802	-10 581 476
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-2 417 894</b>	<b>-3 207 584</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	13,14	119 290 920	59 165 145
Summa långfristiga skulder		119 290 920	59 165 145
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	9 372 858	14 553 993
Leverantörsskulder		1 735 323	724 740
Medlemmarnas reparationsfond		-	38 456
Skatteskulder		162 954	378 334
Övriga skulder		2 444	20 736
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 475 317	1 513 706
Summa kortfristiga skulder		12 748 896	17 229 965
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>129 621 922</b>	<b>73 187 526</b>

12

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	2 451 764	-745 847
Avskrivningar	1 152 208	1 152 208
	<b>3 603 972</b>	<b>406 361</b>
Erhållen ränta	2 701	7 709
Erlagd ränta	-1 664 775	-1 327 922
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>1 941 898</b>	<b>-913 852</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	545 285	-182 045
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	700 065	803 475
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 187 248</b>	<b>-292 422</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Friköp av mark	-55 868 300	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-55 868 300</b>	<b>-</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	55 900 000	24 875 486
Amortering av låneskulder	-1 005 360	-23 998 745
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>54 894 640</b>	<b>876 741</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>2 213 588</b>	<b>584 319</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 399 230</b>	<b>814 911</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 612 818</b>	<b>1 399 230</b>

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

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

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

### Underhåll/underhållsfond

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Värderingsprinciper m m

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

### Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

#### Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	20-125 år
Markanläggningar	10-20 år

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	10 975 393	10 658 344
Hyror lokaler	5 600	5 000
Hyror p-platser/garage	1 221 547	1 008 614
Övriga objekt	38 106	40 557
<b>Summa</b>	<b>12 240 646</b>	<b>11 712 515</b>

fb

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kommunikation	577 200	532 944
Vatten och energi	-	525
Uppvärmning	1 974 182	1 974 775
Gemensamhetslokal	-	9 170
Överlåtelseavgifter	18 788	23 035
Andrahandsuthyrningsavgifter	-	6 195
Övriga intäkter	209 793	90 741
<b>Summa</b>	<b>2 779 963</b>	<b>2 637 385</b>

### Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Lokaler	1 856	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	15 039	1 519
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	50 776	22 879
Övrigt, gemensamma utrymmen	5 000	388 136
VA & sanitet, installationer	38 432	29 172
Värme, installationer	95 504	19 292
Ventilation, installationer	627 260	120 672
El, installationer	10 573	9 441
Tele/TV/porttelefon, installationer	9 239	7 723
Övriga installationer	-	2 562
Huskropp	4 300	42 120
Markytor	8 125	-
P-platser/garage	28 605	31 314
Vattenskador	160 068	109 226
Klottersanering	-	1 853
Skadedjur	14 421	-
<b>Summa</b>	<b>1 069 196</b>	<b>785 909</b>

### Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	32 905	58 625
Övrigt, gemensamma utrymmen	79 250	16 000
VA & sanitet, installationer	17 282	123 750
Värme, installationer	-	1 553 828
Ventilation, installationer	89 763	367 688
El, installationer	36 743	-
Huskropp, tak	148 059	327 656
Huskropp, fasader	235 705	408 194
Huskropp, övrigt	-	970 000
Markytor	971 277	-
P-platser/garage	-	33 740
<b>Summa</b>	<b>1 610 984</b>	<b>3 859 481</b>

fo



### Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	848 510	1 013 259
Teknisk förvaltning	1 716 380	1 798 037
Besiktningkostnader	38 027	31 782
Bevakningskostnader	53 242	73 989
Snöröjning	27 030	58 847
Serviceavtal	184 361	123 596
Förbrukningsmaterial	80 332	86 852
Övriga utgifter för köpta tjänster	29 916	100 932
El	91 198	113 875
Uppvärmning	1 803 014	1 847 956
Vatten och avlopp	772 629	711 128
Avfallshantering	359 229	358 708
Försäkringar	181 735	177 077
Systematiskt brandskyddsarbete	2 206	7 825
Tomträttsavgälder	424 163	877 578
Kabel-TV	305 838	290 436
Bredband	286 380	286 380
Hyseskostnader	830 199	658 925
<b>Summa</b>	<b>8 034 389</b>	<b>8 617 181</b>

### Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	12 692	11 099
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	2 022	-
Kostnader för transportmedel	212	53
Kontorsmateriel och trycksaker	1 297	5 134
Tele och post	10 439	11 145
Förvaltningskostnader	343 393	347 532
Revision	15 350	18 875
Jurist- och advokatkostnader	38 153	3 422
Bankkostnader	3 220	6 007
IT-tjänster	2 792	2 792
Övriga externa tjänster	600	28 125
Övriga externa kostnader	92 280	60 896
<b>Summa</b>	<b>522 450</b>	<b>495 080</b>

### Not 8 Personalkostnader

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

### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	141 900	139 500
Föreningsvald revisor	3 000	7 500
<b>Summa</b>	<b>144 900</b>	<b>147 000</b>
Sociala avgifter	40 718	38 888
<b>Summa</b>	<b>185 618</b>	<b>185 888</b>

B

## Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	1 110 508	1 110 508
Markanläggningar	41 700	41 700
<b>Summa</b>	<b>1 152 208</b>	<b>1 152 208</b>

## Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	93 545 264	93 545 264
-Mark	-	-
-Markanläggningar	637 219	637 219
	<u>94 182 483</u>	<u>94 182 483</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Mark	55 868 300	-
	<u>55 868 300</u>	<u>-</u>
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>150 050 783</b>	<b>94 182 483</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-23 486 873	-22 376 365
-Markanläggningar	-141 459	-99 759
	<u>-23 628 332</u>	<u>-22 476 124</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 110 508	-1 110 508
-Årets avskrivning på markanläggning	-41 700	-41 700
	<u>-1 152 208</u>	<u>-1 152 208</u>
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-24 780 540</b>	<b>-23 628 332</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>125 270 243</b>	<b>70 554 151</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	68 947 883	70 058 391
Mark	55 868 300	-
Markanläggningar	454 060	495 760
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Lägenheter	79 000 000	79 000 000
Småhus	96 512 000	96 512 000
Lokaler	1 035 000	1 035 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>176 547 000</b>	<b>176 547 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>118 667 000</i>	<i>118 667 000</i>



### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	680 124	1 047 350
<b>Summa</b>	<b>680 124</b>	<b>1 047 350</b>

### Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Kassa	3 423	1 385
Transaktionskonto Handelsbanken	3 659 395	1 397 845
<b>Summa</b>	<b>3 662 818</b>	<b>1 399 230</b>

### Not 13 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	9 372 858	14 553 993
Förfaller 2-5 år från balansdagen	65 692 287	59 165 145
Förfaller senare än fem år från balansdagen	53 598 633	-
<b>Summa</b>	<b>128 663 778</b>	<b>73 719 138</b>

### Not 14 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	128 663 778	73 719 138
<b>Summa</b>	<b>128 663 778</b>	<b>73 719 138</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	0,80 %	2024-05-10	-	15 900 000	-	15 900 000
SBAB	1,03 %	2027-05-10	-	40 000 000	-	40 000 000
Danske Bank	1,45 %	2023-05-02	10 924 434	-	150 000	10 774 434
Swedbank	2,45 %	2021-09-24	8 674 218	-	153 360	8 520 858
SBAB	1,30 %	2030-05-19	13 548 633	-	-	13 548 633
SBAB	3,98 %	2023-05-15	9 475 000	-	50 000	9 425 000
SBAB	1,40 %	2024-03-08	10 756 853	-	570 000	10 186 853
SBAB	1,61 %	2022-01-17	20 340 000	-	32 000	20 308 000
<b>Summa</b>			<b>73 719 138</b>	<b>55 900 000</b>	<b>955 360</b>	<b>128 663 778</b>

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

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	130 830	134 341
Upplupna räntekostnader	45 369	-
Förutbetalda intäkter	934 341	927 278
Upplupna revisionsarvoden	16 600	17 500
Upplupna driftskostnader	348 177	434 587
<b>Summa</b>	<b>1 475 317</b>	<b>1 513 706</b>

82

**Not 16 Händelser efter räkenskapsåret**

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte kommer uppstå en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

*10*

## Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	129 374 000	77 504 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>129 374 000</b>	<b>77 504 000</b>

### Underskrifter


Malmö, 2021-06-17



Christer Jansby  
Styrelseordförande



Lisbeth Barkstedt



Jeanette Bengtsson



Alexander Vellage-Thiesen



Ronald Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-06-17  
Ernst & Young AB



Peter Olsson  
Auktoriserad revisor



Christian Sonesson  
Föreningsrevisor

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Magnolian i Oxie för år 2020.

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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

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

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

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

fo



### Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Magnolian i Oxie för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 trygghande 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 revisionsred 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 revisionsred 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 17/6 2021

Ernst & Young AB



Peter Olsson  
Auktoriserad revisor



Christian Sonesson  
Förtroendevald revisor