

# Brf Magnolian i Oxie

Årsredovisning 2021



**BREDABLICK**

Vi ser om ditt hus!





Årsredovisning för  
**Brf Magnolian i Oxie**  
716406-8491  
Räkenskapsåret  
**2021-01-01 - 2021-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

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

15

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Magnolian i Oxie, 716406-8491, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2021.

### 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	2022
Lisbeth Barkstedt	Ledamot	2022
Jeanette Bengtsson	Ledamot	2022
Alexander Vellage-Thiesen	Ledamot	2023
Ronald Nilsson	Ledamot	2022

##### Styrelsesuppleanter

Christer Warnerup	Suppleant	2022
Wioletta Christensen	Suppleant	2023
Eva Nilsson Skogö	Suppleant	2023


##### Ordinarie revisorer

Christian Sonesson	Föreningsvald revisor	2022
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2022

##### Valberedning

Jan Artursson	Sammankallande	2022
Eva Sonesson		2022

#### Firmateckning

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

### Fastighetsuppgifter

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

Föreningen upplåter 185 bostadsrätter fördelat som 80 lägenheter och 105 småhus i form av kedjehus. Det finns även 3 gemensamhetslokaler i föreningen. Föreningen upplåter även 52 parkeringsplatser, 66 garageplatser och 55 förråd med hyresrätt.

#### Lägenhetsfördelning

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

Total tomtarea:	42 661 kvm
Total bostadsarea:	18 002 kvm
Total lokalarea:	336 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

Bredablick Förvaltning  
Bredablick Förvaltning  
Sydantenn & Tele  
Sydantenn & Tele  
E.ON  
E.ON  
Örestads Bevakning  
Klottrets Fiende No.1  
Sydantenn Tele  
Anticimex  
Kone  
Skånska högtrycksspolarna

Ekonomisk förvaltning  
Teknisk förvaltning  
Kabel-TV  
Bredband  
Elavtal avseende volym  
Fjärrvärme  
Jour  
Serviceavtal klottersanering  
Serviceavtal TV/Bredband  
Serviceavtal skadedjur  
Serviceavtal garageport  
Serviceavtal vatten och avlopp

u

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 674 006 kr och planerat underhåll för 8 496 470 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.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 3 729 000 kr 2021 för kommande års underhåll, detta motsvarar 207 kr per kvm.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 24 augusti 2021. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Styrelsens ord

Föreningen har under 2021 gjort en hel del arbeten, vissa väldigt kostsamma men som varit nödvändiga.

Vi har bytt lekplatser på Murtegelvägen och Stengodsvägen, Bytt armaturer på Murtegelvägen och målat tak och bytt belysning i fritidslokalen på Murtegelvägen, satt upp belysning på bollplanen på Murtegelvägen.

Vi har bytt c:a 40 fläktaggregat samt bytt filter till alla. Nya aggregat är väldigt dyra och det tar några år innan alla är utbytta. Vår förhoppning är att vi inte ska behöva ta nya lån för att byta alla aggregaten i föreningen på en gång.

Vi har påbörjat byte av fasadpaneler. De gamla var i mycket dåligt skick. Det är en dyr post för föreningen men absolut nödvändig. De nya panelerna har en garantitid på 25 år och vi räknar med att spara in den kostnaden på 12 år eftersom vi inte behöver måla och bygga ställningar under garantitiden och längre än så.

Vi har målat 30 dörrar och satt plåt i underkant på vissa som varit väldigt dåliga.

Vi har haft ett kabelfel till en boende som varit besvärligt att hitta och åtgärda. Vid grävning för detta så skadades även bredbandskablar som fick åtgärdas.

Vi har genomfört friköp av tomtmarken som tillhör de boende och som varit intresserade att köpa loss sin trädgård.

Vi har genomfört en hel del trädgårdsarbete inom föreningen i samband med att vi bytt lekplatser.

Vi har satt upp övervakningskameror, aktiva, i miljöhuset på Lertegelvägen.

Vi har satt upp dosor för mätning av radon i våra bostäder.

Vi har spolat dräneringen på Stengodsvägen.

Vi har satt upp skydd så att inte fåglarna kan bygga bo under våra tak.

tl

## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under 2021 har 28 överlåtelser av bostadsrätter skett. Föregående år skedde 22 överlåtelser. Beviljade andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 2 st. (Andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 0)

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 264 medlemmar.  
29 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
36 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 257 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 2022 då avgifterna höjdes med 3 %.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Rörelsens intäkter	15 279	15 021	14 350	14 119
Resultat efter finansiella poster	-6 464	790	-2 066	-1 835
Förändring av underhållsfond	-2 235	2 235	-	-
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-3 077	-293	-914	-307
Soliditet (%)	-6	-2	-4	-2
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	622	610	592	591
Driftskostnad, kr / kvm	419	446	442	453
Ränta, kr / kvm	107	92	74	77
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	207	214	207	167
Lån, kr / kvm	7 926	7 147	4 095	4 046
Snittränta (%)	1,36	1,29	1,80	1,90

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.

U

## 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>2 235 016</b>	<b>-12 816 492</b>	<b>789 690</b>
Disposition enligt föreningsstämma			789 690	-789 690
Avsättning till underhållsfond		3 729 000	-3 729 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-5 964 016	5 964 016	
Årets resultat				-6 464 289
<b>Vid årets slut</b>	<b>7 373 892</b>	<b>-</b>	<b>-9 791 786</b>	<b>-6 464 289</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-12 026 802
Årets resultat före fondförändring	-6 464 289
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-3 729 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	5 964 016
Summa över/underskott	-16 256 075

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-16 256 075**

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



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	12 521 962	12 240 646
Övriga rörelseintäkter	3	2 756 694	2 779 963
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>15 278 656</b>	<b>15 020 609</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-17 589 048	-10 714 569
Övriga externa kostnader	7	-916 403	-522 450
Personalkostnader	8	-152 808	-179 618
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 152 210	-1 152 208
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-19 810 469</b>	<b>-12 568 845</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-4 531 813</b>	<b>2 451 764</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 303	2 701
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 934 779	-1 664 775
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 932 476</b>	<b>-1 662 074</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-6 464 289</b>	<b>789 690</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-6 464 289</b>	<b>789 690</b>

61

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10,16	124 118 033	125 270 243
Summa materiella anläggningstillgångar		124 118 033	125 270 243
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		124 118 033	125 270 243
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		10 802	-
Övriga fordringar		77 160	8 737
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	641 907	680 124
Summa kortfristiga fordringar		729 869	688 861
<b>Kassa och bank</b>	12	12 917 567	3 662 818
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		13 647 436	4 351 679
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		137 765 469	129 621 922

kl

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		7 373 892	7 373 892
Underhållsfond		-	2 235 016
Summa bundet eget kapital		7 373 892	9 608 908
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-9 791 786	-12 816 492
Årets resultat		-6 464 289	789 690
Summa fritt eget kapital		-16 256 075	-12 026 802
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-8 882 183</b>	<b>-2 417 894</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	<i>13,14</i>	121 066 120	119 290 920
Summa långfristiga skulder		121 066 120	119 290 920
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	<i>13,14</i>	21 614 800	9 372 858
Leverantörsskulder		2 198 089	1 735 323
Skatteskulder		-	162 954
Övriga skulder		149	2 444
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<i>15</i>	1 768 494	1 475 317
Summa kortfristiga skulder		25 581 532	12 748 896
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>137 765 469</b>	<b>129 621 922</b>

UJ

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-4 531 813	2 451 764
Avskrivningar	1 152 210	1 152 209
	<b>-3 379 603</b>	<b>3 603 973</b>
Erhållen ränta	2 303	2 701
Erlagd ränta	-1 934 779	-1 664 776
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-5 312 079</b>	<b>1 941 898</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-41 008	545 285
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	590 694	700 065
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-4 762 393</b>	<b>3 187 248</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Friköp av mark	-	-55 868 300
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-55 868 300</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	23 440 000	55 900 000
Amortering av låneskulder	-9 422 858	-1 005 360
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>14 017 142</b>	<b>54 894 640</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>9 254 749</b>	<b>2 213 588</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 662 818</b>	<b>1 399 230</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>12 917 567</b>	<b>3 612 818</b>

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

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

21

## 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

45

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	11 199 226	10 975 393
Hyror lokaler	5 800	5 600
Hyror p-platser/garage	1 275 148	1 221 547
Övriga objekt	41 788	38 106
<b>Summa</b>	<b>12 521 962</b>	<b>12 240 646</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Kommunikation	599 400	577 200
EI	782	-
Uppvärmning	1 974 181	1 974 182
Överlåtelseavgifter	30 863	18 788
Andrahandsuthyrningsavgifter	7 415	-
Övriga intäkter	144 053	209 793
<b>Summa</b>	<b>2 756 694</b>	<b>2 779 963</b>

## Not 4 Reparationer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Lokaler	-	1 856
Armaturer, gemensamma utrymmen	17 126	15 039
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	55 454	50 776
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	5 000
VA & sanitet, installationer	49 542	38 432
Värme, installationer	157 452	95 504
Ventilation, installationer	53 916	627 260
EI, installationer	81 585	10 573
Tele/TV/porttelefon, installationer	7 085	9 239
Huskropp	44 788	4 300
Markytor	17 341	8 125
P-platser/garage	26 389	28 605
Vattenskador	163 329	160 068
Skadedjur	-	14 421
<b>Summa</b>	<b>674 006</b>	<b>1 069 196</b>

b)

### Not 5 Planerat underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	78 275	32 905
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	21 148	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	43 870	79 250
VA & sanitet, installationer	-	17 282
Ventilation, installationer	1 399 138	89 763
EI, installationer	225 468	36 743
Tele/TV/porttelefon, installationer	43 092	-
Huskropp, tak	-	148 059
Huskropp, fasader	5 885 410	235 705
Markytor	800 069	971 277
<b>Summa</b>	<b>8 496 470</b>	<b>1 610 984</b>

### Not 6 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	850 910	848 510
Teknisk förvaltning	1 886 968	1 716 380
Besikningskostnader	160 189	38 027
Bevakningskostnader	51 640	53 242
Snöröjning	129 540	27 030
Serviceavtal	204 461	184 361
Förbrukningsmaterial	55 861	80 332
Övriga utgifter för köpta tjänster	2 438	29 916
EI	135 816	91 198
Uppvärmning	2 071 643	1 803 014
Vatten och avlopp	796 338	772 629
Avfallshantering	399 937	359 229
Försäkringar	184 331	181 735
Systematiskt brandskyddsarbete	6 938	2 206
Tomträttsavgälder	-	424 163
Kabel-TV	324 451	305 838
Bredband	286 409	286 380
Hyreskostnader	870 703	830 199
<b>Summa</b>	<b>8 418 572</b>	<b>8 034 389</b>

61

## Not 7 Övriga kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	12 132	12 692
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	8 485	2 022
Kostnader för transportmedel	211	212
Kontorsmateriel och trycksaker	3 894	1 297
Tele och post	10 753	10 439
Förvaltningskostnader	354 943	343 394
Revision	16 863	15 350
Jurist- och advokatkostnader	52 219	38 153
Bankkostnader	3 167	3 220
Stämpelskatt	297 750	-
IT-tjänster	3 111	2 792
Övriga externa tjänster	39 250	600
Övriga externa kostnader	113 626	92 279
<b>Summa</b>	<b>916 403</b>	<b>522 450</b>

## Not 8 Personalkostnader

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

### *Arvoden, ersättningar och sociala avgifter*

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	142 800	141 900
Föreningsvald revisor	3 000	-3 000
<b>Summa</b>	<b>145 800</b>	<b>138 900</b>
Sociala avgifter	7 008	40 718
<b>Summa</b>	<b>152 808</b>	<b>179 618</b>

## Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	1 110 509	1 110 508
Markanläggningar	41 701	41 700
<b>Summa</b>	<b>1 152 210</b>	<b>1 152 208</b>

u



## Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	93 545 264	93 545 264
-Mark	55 868 300	-
-Markanläggningar	637 219	637 219
	150 050 783	94 182 483
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Mark	-	55 868 300
	-	55 868 300
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>150 050 783</b>	<b>150 050 783</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-24 597 381	-23 486 873
-Markanläggningar	-183 159	-141 459
	-24 780 540	-23 628 332
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 110 509	-1 110 508
-Årets avskrivning på markanläggning	-41 701	-41 700
	-1 152 210	-1 152 208
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-25 932 750</b>	<b>-24 780 540</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>124 118 033</b>	<b>125 270 243</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	67 837 374	68 947 883
Mark	55 868 300	55 868 300
Markanläggningar	412 359	454 060
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	218 765 000	175 512 000
Lokaler	1 035 000	1 035 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>219 800 000</b>	<b>176 547 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>146 510 000</i>	<i>118 667 000</i>

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader	641 907	680 124
<b>Summa</b>	<b>641 907</b>	<b>680 124</b>

## Not 12 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Kassa	3 008	3 423
Transaktionskonto Handelsbanken	12 914 559	3 659 395
<b>Summa</b>	<b>12 917 567</b>	<b>3 662 818</b>

5

### Not 13 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	21 614 800	9 372 858
Förfaller 2-5 år från balansdagen	67 517 487	65 692 287
Förfaller senare än fem år från balansdagen	53 548 633	53 598 633
<b>Summa</b>	<b>142 680 920</b>	<b>128 663 778</b>

### Not 14 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	142 680 920	128 663 778
<b>Summa</b>	<b>142 680 920</b>	<b>128 663 778</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
Swedbank	1,16 %	2026-09-25	-	23 440 000	-	23 440 000
Danske Bank	1,45 %	2023-05-02	10 774 434	-	250 000	10 524 434
Swedbank	2,45 %	Löst	8 520 858	-	8 520 858	-
SBAB	1,30 %	2030-05-09	13 548 633	-	-	13 548 633
SBAB	3,98 %	2023-05-15	9 425 000	-	50 000	9 375 000
SBAB	1,40 %	2024-03-08	10 756 853	-	570 000	9 616 853
SBAB	1,61 %	2022-01-17 *	20 308 000	-	32 000	20 276 000
<b>Summa</b>			<b>129 233 778</b>	<b>23 440 000</b>	<b>9 422 858</b>	<b>142 680 920</b>

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

\* Lånet kapitalbands 3 år hos SBAB med en ränta på signeringsdatum på 0,98 %.

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	127 259	130 830
Upplupna räntekostnader	107 290	45 369
Förutbetalda intäkter	1 114 469	934 341
Upplupna revisionsarvoden	16 900	16 600
Upplupna driftskostnader	402 576	348 177
<b>Summa</b>	<b>1 768 494</b>	<b>1 475 317</b>

lj

## Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	144 174 000	129 374 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>144 174 000</b>	<b>129 374 000</b>

### Underskrifter

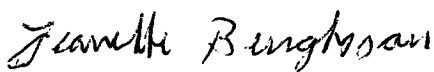
Malmö, 2022-05-05



Christer Jansby  
Styrelseordförande



Lisbeth Barkstedt



Jeanette Bengtsson



Alexander Vellage-Thiesen




Ronald Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-05-10  
Ernst & Young AB



Karin Svensson  
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 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

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

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

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

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

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

#### Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd 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 2021 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 revisionsd 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 tryggande 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

#### Anmärkning

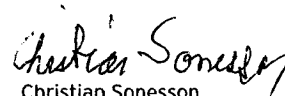
Styrelsen har inte kallat till årsstämma avseende 2020 års bokslut innan juni månads slut. Det har inneburit att föreningsstämman inte har hållits enligt den, i 6 kap §9 Lag om ekonomiska föreningar, stipulerade tidsfristen om att föreningsstämma ska hållas inom sex månader från räkenskapsårets utgång.

Malmö den 10/5 2022

Ernst & Young AB



Karin Svensson  
Auktoriserad revisor



Christian Sonesson  
Förtroendevald revisor

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

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

### **Avskrivning**

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

### **Balanserat resultat**

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

### **Balansräkning**

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

### **Bostadsrättsförening**

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

### **Föreningsstämma**

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

### **Förutbetalda intäker och upplupna kostnader**

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

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäker**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäker uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Medlemsinsatser**

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

**Resultaträkning**

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

**Revisor**

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

**Stadgar**

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

**Ställda säkerheter**

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

**Underhållsfond**

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

**Underhållsplan**

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

**Årets resultat**

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

**Årsavgift**

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

**Årsredovisning**

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

# **BREDABLICK**

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

