

Brf Magnolian i Oxie

Årsredovisning 2022



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
Brf Magnolian i Oxie
716406-8491
Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Magnolian i Oxie, 716406-8491, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

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 Warnerup	Ordförande	2024
Alexander Vellage-Thiesen	Ledamot	2023
Eva Skogö	Ledamot	2024
Lisbeth Barkstedt	Ledamot	2024
Ronald Nilsson	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter

Ahmed Al-Shamari	Suppleant	2024
Khaled Arnaout	Suppleant	2024
Wioletta Christensen	Suppleant	2023

Ordinarie revisorer

Christian Sonesson	Föreningsvald revisor	2023
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2023
Kim Skov	Revisor suppleant	2023

Valberedning

Jan Artursson	Sammanställande	2023
Lars Karlsson		2023

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, 171 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
Fortum
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

Underhåll och reparationer

Årets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 644 753 kr och planerat underhåll för 7 694 795 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 Sustend och uppdaterades år 2022.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 3 804 000 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 210 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 24 maj 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Föreningen har under 2022 gjort en hel del arbeten, vissa väldigt kostsamma men som varit nödvändiga.

Vi har bytt c:a 84 köksfläktaggregat samt bytt filter till alla. Nya fläktaggregat är väldigt dyra och det tar några år innan alla är utbytta.

Alla fasadpaneler på fastigheterna är nu utbytta.

Alla fasadpaneler till elskåpen är nu utbytta.

Alla förrådsdörrar är nu ommålade.

Vi har förhandlat fram nytt avtal med Sydantenn för kabel.tv och internet.

Radonmätningen är avslutad och godkänd.

Vi har bytt leverantör för avfallshanteringen till Ragnells.

Besiktning av balkonger och där framkom att 18 balkonger hade sprickbildningar och dessa är nu åtgärdade.

6 st. luftgaller är utbytta på garaget på Murtegelvägen.

Om fogning av samtliga föreningens fastighets fasader är klar.

Vi har bytt elleverantör till Fortum.

Injustering av samtliga värmecentraler.

Uppfört staket på Lertegelvägen mot Brinovas garage och p-däck.



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2022 har 21 överlåtelser av bostadsrätter skett. Föregående år skedde 28 överlåtelser.
Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 1 st. (Andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 2)

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 256 medlemmar.
32 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
26 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 262 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 2023 då avgifterna höjdes med 4 %.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter och småhus för bredband och kabel-tv samt värme.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	15 540	15 279	15 021	14 350
Resultat efter finansiella poster*	-4 917	-6 464	790	-2 066
Förändring av underhållsfond	-	-2 235	2 235	-
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-3 567	-3 077	-293	-914
Sparande kr / kvm	217	176	203	327
Soliditet (%)	-11	-6	-2	-4
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	641	622	610	592
Lokalhyra kr / kvm	13	17	50	45
Driftskostnad, kr / kvm	415	417	446	442
Energikostnad, kr / kvm	142	166	147	148
Ränta, kr / kvm	102	107	92	74
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	210	206	214	207
Lån, kr / kvm	7 804	7 877	7 147	4 095
Räntekänslighet (%)	12	13	6	7
Snittränta (%)	1,31	1,36	1,29	1,80

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

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar/nedskrivningar samt årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har bostad som beräkningsgrund.

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

*Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2022, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar samt årets underhåll, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	7 373 892	-	-9 791 786	-6 464 289
Disposition enligt föreningsstämma			-6 464 289	6 464 289
Avsättning till underhållsfond		3 804 000	-3 804 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 804 000	3 804 000	
Årets upplåtelse/kapitaltillskott etc	5 300			
Årets resultat				-4 916 905
Vid årets slut	7 379 192	-	-16 256 075	-4 916 905

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-16 256 075
Årets resultat före fondförändring	-4 916 905
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-3 804 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 804 000
Summa över/underskott	-21 172 980

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-21 172 980
-----------------------------------	--------------------

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	12 864 684	12 521 962
Övriga rörelseintäkter	3	2 675 541	2 756 694
Summa rörelseintäkter		15 540 225	15 278 656
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-16 761 909	-17 589 048
Övriga externa kostnader	7	-532 937	-916 403
Personalkostnader	8	-171 150	-152 808
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 152 208	-1 152 210
Summa rörelsekostnader		-18 618 204	-19 810 469
Rörelseresultat		-3 077 979	-4 531 813
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 023	2 303
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 844 949	-1 934 779
Summa finansiella poster		-1 838 926	-1 932 476
Resultat efter finansiella poster		-4 916 905	-6 464 289
Årets resultat		-4 916 905	-6 464 289

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,16	122 965 825	124 118 033
Summa materiella anläggningstillgångar		122 965 825	124 118 033
Summa anläggningstillgångar		122 965 825	124 118 033
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		14 703	10 802
Övriga fordringar		75 700	76 692
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	636 797	641 907
Summa kortfristiga fordringar		727 200	729 401
Kassa och bank	12	7 474 933	12 917 567
Summa omsättningstillgångar		8 202 133	13 646 968
SUMMA TILLGÅNGAR		131 167 958	137 765 001

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 379 192	7 373 892
Summa bundet eget kapital		7 379 192	7 373 892
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-16 256 075	-9 791 786
Årets resultat		-4 916 905	-6 464 289
Summa fritt eget kapital		-21 172 980	-16 256 075
Summa eget kapital		-13 793 788	-8 882 183
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	120 639 886	121 066 120
Summa långfristiga skulder		120 639 886	121 066 120
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	20 720 234	21 614 800
Leverantörsskulder		1 386 002	2 198 089
Skatteskulder		356 946	-468
Övriga skulder		99	149
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 858 579	1 768 494
Summa kortfristiga skulder		24 321 860	25 581 064
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		131 167 958	137 765 001

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 077 979	-4 531 813
Avskrivningar	1 152 208	1 152 210
	-1 925 771	-3 379 603
Erhållen ränta	6 023	2 303
Erlagd ränta	-1 844 949	-1 934 779
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-3 764 697	-5 312 079
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	2 202	-41 008
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-364 639	590 694
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 127 134	-4 762 393
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Årets upplåtelse mark	5 300	-
Upptagna lån	-	23 440 000
Amortering av låneskulder	-1 320 800	-9 422 858
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 315 500	14 017 142
Årets kassaflöde	-5 442 634	9 254 749
Likvida medel vid årets början	12 917 567	3 662 818
Likvida medel vid årets slut	7 474 933	12 917 567

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel 396I.

(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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	11 530 465	11 199 226
Hyror lokaler	4 300	5 800
Hyror p-platser/garage	1 288 069	1 275 148
Övriga objekt	41 850	41 788
Summa	12 864 684	12 521 962

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kommunikation	610 600	599 400
El	1 718	782
Uppvärmning	1 974 181	1 974 181
Överlåtelseavgifter	26 396	30 863
Andrahandsuthyrningsavgifter	6 838	7 415
Övriga intäkter	31 471	144 053
Försäkringsersättningar	24 337	-
Summa	2 675 541	2 756 694

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	14 482	17 126
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	67 541	55 454
Övrigt, gemensamma utrymmen	33 223	-
VA & sanitet, installationer	57 426	49 542
Värme, installationer	83 681	157 452
Ventilation, installationer	35 704	53 916
El, installationer	12 316	81 585
Tele/TV/porttelefon, installationer	3 020	7 085
Huskropp	82 507	44 788
Markytor	22 141	17 341
P-platser/garage	72 088	26 389
Vattenskador	150 827	163 328
Skadedjur	9 797	-
Summa	644 753	674 006

Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	78 275
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	21 148
Övrigt, gemensamma utrymmen	366 846	43 870
Ventilation, installationer	1 193 780	1 399 138
El, installationer	-	225 468
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	43 092
Huskropp, tak	467 219	-
Huskropp, fasader	5 152 686	5 885 410
Huskropp, balkonger	226 525	-
Markytor	273 739	800 069
P-platser/garage	14 000	-
Summa	7 694 795	8 496 470

Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	1 286 190	850 910
Teknisk förvaltning	2 019 973	1 886 968
Besiktningkostnader	39 188	160 189
Bevakningskostnader	57 625	51 640
Snöröjning	74 006	129 540
Serviceavtal	208 126	204 461
Förbrukningsmaterial	87 443	55 861
Övriga utgifter för köpta tjänster	1 500	2 438
El	199 914	135 816
Uppvärmning	1 894 581	2 071 643
Vatten och avlopp	481 833	796 338
Avfallshantering	352 888	399 937
Försäkringar	188 554	184 331
Systematiskt brandskyddsarbete	-	6 938
Kabel-TV	334 617	324 451
Bredband	286 409	286 409
Hyreskostnader	909 514	870 702
Summa	8 422 361	8 418 572

Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	16 306	12 132
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	16 256	8 485
Kostnader för transportmedel	934	211
Kontorsmateriel och trycksaker	2 178	3 894
Tele och post	12 279	10 753
Förvaltningskostnader	357 598	354 943
Revision	19 000	16 863
Självrisker vid skada	24 219	-
Jurist- och advokatkostnader	71 944	52 219
Bankkostnader	4 028	3 167
Stämpelskatt	-	297 750
IT-tjänster	7 056	3 111
Övriga externa tjänster	-	39 250
Övriga externa kostnader	1 139	113 625
Summa	532 937	916 403



Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2022-12-31	2021-12-31
Styrelsearvoden	144 900	142 800
Föreningsvald revisor	3 000	3 000
Summa	147 900	145 800
Sociala avgifter	23 250	7 008
Summa	171 150	152 808

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	1 110 508	1 110 509
Markanläggningar	41 700	41 701
Summa	1 152 208	1 152 210



Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	93 545 264	93 545 264
-Mark	55 868 300	55 868 300
-Markanläggningar	637 219	637 219
	<u>150 050 783</u>	<u>150 050 783</u>
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	 150 050 783	 150 050 783
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-25 707 890	-24 597 381
-Markanläggningar	-224 860	-183 159
	<u>-25 932 750</u>	<u>-24 780 540</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 110 508	-1 110 509
-Årets avskrivning på markanläggning	-41 700	-41 701
	<u>-1 152 208</u>	<u>-1 152 210</u>
 <i>Utgående avskrivningar</i>	 -27 084 958	 -25 932 750
 Redovisat värde	 122 965 825	 124 118 033
 <i>Varav</i>		
Byggnader	66 726 866	67 837 374
Mark	55 868 300	55 868 300
Markanläggningar	370 659	412 359
 Taxeringsvärden		
Bostäder	229 765 000	218 765 000
Lokaler	6 172 000	1 035 000
Totalt taxeringsvärde	235 937 000	219 800 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>154 475 000</i>	<i>146 510 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	636 797	641 907
Summa	636 797	641 907

Not 12 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Kassa	7 705	3 008
Transaktionskonto Handelsbanken	7 467 228	12 914 559
Summa	7 474 933	12 917 567

Not 13 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	20 720 234	21 614 800
Förfaller 2-5 år från balansdagen	107 091 253	67 517 487
Förfaller senare än fem år från balansdagen	13 548 633	53 548 633
Summa	141 360 120	142 680 920

Not 14 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	141 360 120	142 680 920
Summa	141 360 120	142 680 920

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	3,98 %	2023-05-15	9 375 000	-	50 000	9 325 000
SBAB	1,40 %	2024-03-08	9 616 853	-	570 000	9 046 853
SBAB	0,98 %	2024-12-11	20 276 000	-	32 000	20 244 000
SBAB	1,30 %	2030-05-09	13 548 633	-	-	13 548 633
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	10 524 434	-	200 000	10 324 434
Swedbank	1,16%	2026-09-25	23 440 000	-	468 800	22 971 200
Summa			142 680 920	-	1 320 800	141 360 120

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

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	129 017	127 259
Upplupna räntekostnader	91 980	107 290
Förutbetalda intäkter	1 263 830	1 114 469
Upplupna revisionsarvoden	18 400	16 900
Upplupna driftskostnader	355 352	402 576
Summa	1 858 579	1 768 494

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	144 174 000	144 174 000
Summa ställda säkerheter	144 174 000	144 174 000

Underskrifter

Malmö, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Christer Warnerup
Styrelseordförande

Alexander Vellage-Thiesen

Eva Skogö

Lisbeth Barkstedt

Ronald Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.
Ernst & Young AB

Karin Svensson
Auktoriserad revisor

Christian sonesson
Föreningsrevisor



Årsredovisning Magnolian








Antal sidor: 19
Verifikationsdatum: Maj 11 2023 08:05PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 645CCC1485443
MAJ 11 2023 08:05PM



Maj 11 2023 01:10PM	Maria Lundgren skickade dokumentet till deltagarna
Maj 11 2023 03:06PM	Christer Warnerup granskade dokumentet:
Maj 11 2023 03:07PM	 CHRISTER WARNERUP signerade dokumentet
Maj 11 2023 01:16PM	Eva Skogö granskade dokumentet:
Maj 11 2023 03:11PM	 Eva Christina Nilsson Skogö signerade dokumentet
Maj 11 2023 01:51PM	Alexander Vellage-Thiesen granskade dokumentet:
Maj 11 2023 04:44PM	 ALEXANDER VELLAGE-THIESEN signerade dokumentet
Maj 11 2023 03:19PM	Lisbeth Barkstedt granskade dokumentet:
Maj 11 2023 03:20PM	 LISBETH BARKSTEDT signerade dokumentet
Maj 11 2023 01:11PM	Ronald Nilsson granskade dokumentet:
Maj 11 2023 01:12PM	 RONALD NILSSON signerade dokumentet
Maj 11 2023 05:33PM	Christian Sonesson granskade dokumentet:
Maj 11 2023 05:34PM	 CHRISTIAN SONESSON signerade dokumentet
Maj 11 2023 08:02PM	Karin Svensson granskade dokumentet:
Maj 11 2023 08:05PM	 KARIN SVENSSON signerade dokumentet
Maj 11 2023 08:05PM	Dokumentet har signerats

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 2022.

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 2022 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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 2022 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 revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. 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.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Karin Svensson
Auktoriserad revisor

Christian Sonesson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse Magnolian

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Maj 11 2023 09:07PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 645CEF66B3A2F
MAJ 11 2023 09:07PM

Registrerade händelser

Maj 11 2023 03:37PM	Maria Lundgren skickade dokumentet till deltagarna
Maj 11 2023 08:02PM	Karin Svensson granskade dokumentet:
Maj 11 2023 08:07PM	 KARIN SVENSSON signerade dokumentet
Maj 11 2023 09:05PM	Christian Sonesson granskade dokumentet:
Maj 11 2023 09:07PM	 CHRISTIAN SONESSON signerade dokumentet
Maj 11 2023 09:07PM	Dokumentet har signerats



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. Stagarna 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 ianspråkta 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

