

Årsredovisning 2017

Bostadsrättsföreningen Magnolian i Oxie

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Magnolian i Oxie
716406-8491
Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Noter	10-15
Underskrifter	15

4

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Magnolian i Oxie, 716406-8491, får härmed avge årsredovisning för 2017.

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 1981-10-29 och nuvarande stadgar registrerades 2018-03-12 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<i>Ordinarie ledamöter</i>		<i>Vald t.o.m. föreningsstämman</i>
Kjell Ivarsson	Ordförande	2019
Christer Jansby	Ledamot	2019
Peter Flink	Ledamot	2018
Lisbeth Barkstedt	Ledamot	2018
Roland Nilsson	Ledamot	2018
Birgitta Leijon	Ledamot	Utträde 180207
<i>Styrelsesuppleanter</i>		
Wioletta Christensen	Suppleant	2019
Jeanette Bengtsson	Suppleant	2018
Alexander Vellage-Thiesen	Suppleant	2018
<i>Ordinarie revisorer</i>		
Christian Sonesson	Föreningsvald revisor	2018
Ernst & Young	Auktoriserad revisor	2018
<i>Revisorssuppleanter</i>		
Cecilia Olsson	Revisorssuppleant	2018
<i>Valberedning</i>		
Jeanette Bengtsson	Sammanställande	2018
Dennis Vang	Valberedning	2018
Cecilia Olsson	Valberedning	2018

Firmateckning

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

§

Fastighetsuppgifter

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

Föreningen upplåter 185 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

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

Total tomtarea: 42661 kvm

Total bostadsarea: 18 001 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Förvaltning

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

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 604 904 kr och planerat underhåll för 3 949 036 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2015-11-23 av Bredablick Fastighetspartner.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 2 443 924 kr 2017 för kommande års underhåll, detta motsvarar 136 kr per kvm.

8

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 31 maj 2017, samt extra föreningsstämma 27 september 2017. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)

	2017	2016	2015	2014
Rörelsens intäkter	13 994	13 893	13 319	13 231
Resultat efter finansiella poster	-1 814	-3 620	-931	822
Förändring av underhållsfond	-1 158	1 158	-	-
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	853	-3 305	539	2 203
Soliditet %	1	3	8	9
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	580	569	569	569
Driftskostnad, kr / kvm	432	613	377	348
Ränta, kr / kvm	80	87	116	150
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	136	187	123	57
Lån, kr / kvm	4 108	4 166	4 068	4 086
Snittränta (%)	1,95	2,09	2,84	3,66

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm, driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsareason beräkningsgrund.

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

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2018 då avgifterna höjdes med 2 %.

Överlåtelse

Under 2017 har 18 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 260 medlemmar.
22 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
21 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 261 medlemmar.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning

Bredablick Förvaltning

Sydantenn Tele

Sydantenn Tele

E.On

E.On

Anticimex

Klottrets Fiende

Ekonomisk förvaltning

Teknisk förvaltning

Kabel-TV

Bredband

El-avtal avseende volym

Fjärrvärme

Skadedjursbekämpning

Serviceavtal klottersanering

8

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlemsinsatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Vid årets början	7 373 892	1 158 340	-2 404 657	-3 620 158
Disposition enligt föreningsstämma			-3 620 158	3 620 158
Avsättning till underhållsfond		2 443 924	-2 443 924	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 602 264	3 602 264	
Årets resultat				-1 814 268
Vid årets slut	7 373 892	-	-4 866 475	-1 814 268

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-6 024 815
Årets resultat före fondförändring	-1 814 268
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-2 443 924
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 602 264
Summa över/underskott	-6 680 743

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-6 680 743**

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

✓

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	11 304 218	11 082 468
Övriga rörelseintäkter	2	2 689 589	2 810 035
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		13 993 807	13 892 503
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-12 326 614	-13 864 546
Övriga externa kostnader	6	-385 128	-487 555
Personalkostnader	7	-149 929	-176 628
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 509 496	-1 473 420
Summa rörelsekostnader		-14 371 167	-16 002 149
Rörelseresultat		-377 360	-2 109 646
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 437	58 994
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 441 345	-1 569 506
Summa finansiella poster		-1 436 908	-1 510 512
Resultat efter finansiella poster		-1 814 268	-3 620 158
Årets resultat		-1 814 268	-3 620 158

8

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	73 234 719	74 744 215
Summa materiella anläggningstillgångar		73 234 719	74 744 215
Summa anläggningstillgångar		73 234 719	74 744 215
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		32 959	48 904
Övriga fordringar		111 491	57 618
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	980 833	849 837
Summa kortfristiga fordringar		1 125 283	956 359
Kassa och bank	11	2 662 642	4 586 246
Summa omsättningstillgångar		3 787 925	5 542 605
SUMMA TILLGÅNGAR		77 022 644	80 286 820

8

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 373 892	7 373 892
Underhållsfond		-	1 158 340
Summa bundet eget kapital		<u>7 373 892</u>	<u>8 532 232</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 866 475	-2 404 657
Årets resultat		-1 814 268	-3 620 158
Summa fritt eget kapital		<u>-6 680 743</u>	<u>-6 024 815</u>
Summa eget kapital		<u>693 149</u>	<u>2 507 417</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	12,13	<u>72 904 375</u>	<u>73 955 715</u>
Summa långfristiga skulder		<u>72 904 375</u>	<u>73 955 715</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12,13	1 047 676	1 040 284
Leverantörsskulder		788 689	994 707
Medlemmarnas reparationsfond		38 456	38 456
Skatteskulder		54 088	-
Övriga skulder		3 750	5 560
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	<u>1 492 461</u>	<u>1 744 681</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>3 425 120</u>	<u>3 823 688</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>77 022 644</u>	<u>80 286 820</u>

8

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-377 360	-2 109 646
Avskrivningar	1 509 496	1 473 420
	1 132 136	-636 226
Erhållen ränta	4 437	58 994
Erlagd ränta	-1 441 345	-1 569 506
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-304 772	-2 146 738
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-168 924	253 616
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-405 960	818 695
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-879 656	-1 074 427
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-590 375
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-590 375
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	3 500 000
Amortering av låneskulder	-1 043 948	-1 726 974
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 043 948	1 773 026
Årets kassaflöde	-1 923 604	108 224
Likvida medel vid årets början	4 586 246	4 478 022
Likvida medel vid årets slut	2 662 642	4 586 246

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

8

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.

Inkomstskatt

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

Underhåll/underhållsfond

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader

20-125 år

Markanläggningar

15-20 år

6

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter bostäder	10 448 502	10 241 999
Hyror p-platser/garage	816 512	804 280
Övriga objekt	39 204	36 189
Summa	11 304 218	11 082 468

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	532 544	532 800
Uppvärmning	1 973 127	1 974 179
Överlåtelseavgifter	10 044	12 208
Andrahandsuthyrningsavgifter	4 456	-
Övriga intäkter	169 424	19 424
Försäkringsersättningar	-	271 424
Summa	2 689 595	2 810 035

Not 3 Reparationer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Bostäder	-	10 635
Armaturer, gemensamma utrymmen	122 938	22 050
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	57 334	33 493
Övrigt, gemensamma utrymmen	30 443	1 231
VA & sanitet, installationer	72 028	161 413
Värme, installationer	101 689	10 276
Ventilation, installationer	45 506	50 739
EI, installationer	25 956	23 969
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	21 753
Övriga installationer	42 332	4 472
Huskropp	5 336	14 550
Markytor	77 360	32 693
P-platser/garage	2 970	1 863
Vattenskador	18 149	199 511
Klottersanering	2 863	-
Skadedjur	-	33 124
Summa	604 904	621 772

8

Not 4 Planerat underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	9 479
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	57 021	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	625 625	-
VA & sanitet, installationer	327 000	149 050
Värme, installationer	813 000	351 706
Ventilation, installationer	177 188	110 250
Huskropp, tak	1 949 202	75 000
Huskropp, fasader	-	944 500
Huskropp, övrigt	-	7 875
Markytor	-	556 800
Summa	3 949 036	2 204 660

Not 5 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskatt	659 675	655 915
Fastighetsförvaltning	1 240 402	1 218 055
Städning	-	4 200
Besiktningkostnader	29 727	19 038
Bevakningskostnader	37 104	37 104
Snöröjning	89 388	69 297
Serviceavtal	107 898	86 948
Förbrukningsinventarier	7 635	10 795
Förbrukningsmaterial	99 861	54 335
Övriga utgifter för köpta tjänster	22 466	47 877
El	97 199	102 931
Uppvärmning	2 078 103	2 124 962
Vatten och avlopp	628 253	646 412
Avfallshantering	384 031	402 161
Fastighetsförsäkring	156 687	152 860
Hussvamp och skadedjursförsäkring	7 087	78 702
Systematiskt brandskyddsarbete	-123	41 662
Tomträttsavgälder	879 037	4 087 853
Arrendeavgifter	678 552	643 752
Kabel-TV	283 314	267 717
Internet	286 378	285 538
Summa	7 772 674	11 038 114

5

Not 6 Övriga kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	-	525
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	3 060
Resekostnader	244	300
Kontorsmateriel och trycksaker	22 789	75 102
Tele och post	14 926	15 785
Förvaltningskostnader	320 818	295 037
Revision	15 063	13 850
Konstaterade förluster på andra kundfordringar	1 309	-
Jurist- och advokatkostnader	-	56 664
Bankkostnader	752	3 705
IT-tjänster	1 197	1 378
Övriga externa tjänster	-	18 750
Övriga externa kostnader	8 030	3 399
Summa	385 128	487 555

Not 7 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelsearvoden	123 492	132 900
Föreningsvald revisor	1 500	1 500
Summa	124 992	134 400
Sociala avgifter	24 937	42 228
Summa	149 929	176 628

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader	1 467 796	1 467 798
Markanläggningar	41 700	5 622
Summa	1 509 496	1 473 420

5

Not 9 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	93 545 264	93 545 264
-Markanläggningar	637 219	46 844
	<u>94 182 483</u>	<u>93 592 108</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Markanläggningar	-	590 375
	<u>-</u>	<u>590 375</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	94 182 483	94 182 483
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-19 421 911	-17 954 113
-Markanläggningar	-16 357	-10 735
	<u>-19 438 268</u>	<u>-17 964 848</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 467 796	-1 467 798
-Årets avskrivning på markanläggning	-41 700	-5 622
	<u>-1 509 496</u>	<u>-1 473 420</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-20 947 764	-19 438 268
Redovisat värde	73 234 719	74 744 215
<i>Varav</i>		
Byggnader	72 655 557	74 123 353
Markanläggningar	579 162	620 862
Taxeringsvärden		
Flerfamiljhus	59 600 000	59 600 000
Småhus	73 930 000	73 930 000
Totalt taxeringsvärde	133 530 000	133 530 000
<i>Varav byggnader</i>	91 540 000	91 540 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	159 662	156 687
Övriga förutbetalda kostnader	821 171	693 150
	<u>980 833</u>	<u>849 837</u>

Not 11 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Kassa	1 524	1 524
Transaktionskonto Handelsbanken	2 661 118	4 584 722
	<u>2 662 642</u>	<u>4 586 246</u>

6

Not 12 Förfall fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	1 047 676	1 040 284
Förfaller 2-5 år från balansdagen	4 190 704	4 161 136
Förfaller senare än fem år från balansdagen	68 713 671	69 794 579
	73 952 051	74 995 999

Not 13 Fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetslån	73 952 051	74 995 999
Summa	73 952 051	74 995 999

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	0,80 %	Rörligt	1 000 000	-	-	1 000 000
Stadshypotek	0,80 %	Rörligt	2 100 000	-	-	2 100 000
Stadshypotek	0,80 %	Rörligt	800 000	-	-	800 000
Stadshypotek	0,80 %	Rörligt	200 000	-	10 000	190 000
Stadshypotek	0,80 %	Rörligt	3 300 000	-	165 000	3 135 000
Stadshypotek	2,46 %	2018-04-30	11 361 438	-	87 004	11 274 434
Stadshypotek	0,80 %	Rörligt	4 641 193	-	10 060	4 631 133
Swedbank	2,45 %	2021-09-24	9 065 515	-	119 884	8 945 631
SBAB	3,98 %	2023-05-15	9 625 000	-	50 000	9 575 000
SBAB	1,03 %	2019-02-19	12 466 853	-	570 000	11 896 853
SBAB	1,61 %	2022-01-17	20 436 000	-	32 000	20 404 000
			74 995 999	-	1 043 948	73 952 051

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

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

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	178 600	178 414
Upplupna räntekostnader	10 098	16 570
Förutbetalda intäkter	992 524	1 054 539
Upplupna driftskostnader	284 937	320 435
Upplupna revisionsarvoden	14 000	13 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 302	161 723
	1 492 461	1 744 681

b

Not 15 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	77 504 000	77 504 000
Summa ställda säkerheter	77 504 000	77 504 000

Underskrifter

Malmö 2018-05-05

Kjell Ivarsson

Christer Jansby

~~Peter Erik~~ Christa me
Nioletta Chaitensen

Ronald Nilsson

Ronald Nilsson

Lisbeth Barkstedt

Jeanette Bengtsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-05-05

Ernst & Young

Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor

Christer Sonesson
Christer 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 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 på fel.

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

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 på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

8

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 2017 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 betryggande 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.

Malmö den 5/5 2018

Ernst & Young AB

Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor

Christer Sonesson
Förtroendevald revisor

Vi ser om ditt hus.

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

