

Brf Magnolian i Oxie

Årsredovisning 2023



BREDABLICK

 phm partner



Årsredovisning för
Brf Magnolian i Oxie
716406-8491
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Magnolian i Oxie, 716406-8491, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

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 2023-06-27 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Christer Warnerup	Ordförande	2024
Alexander Vellage-Thiesen	Ledamot	2025
Eva Nilsson Skogö	Ledamot	2024
Lisbeth Barkstedt	Ledamot	2024
Ronald Nilsson	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter

Mélé Dédé Akakpo	Suppleant	2025
Niclas Hasselager Mølgaard	Suppleant	2025
Wioletta Christensen	Suppleant	2025

Ordinarie revisorer

Christian Sonesson	Föreningsvald revisor	2024
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2024
Kim Skov	Revisor suppleant	2024

Valberedning

Jan Artursson	Sammanställande	2024
Lars Karlsson		2024

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 54 parkeringsplatser, 48 garageplatser och 76 förråd samt så hyr föreningen av Brinova 13 parkeringsplatser och 72 garageplatser.

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 2023-07-11.

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
Rörläggeriet Syd

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
Serviceavtal värme



Underhåll och reparationer

Årets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 424 960 kr och planerat underhåll för 2 574 059 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 och uppdaterades år 2023. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 4 208 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 232 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 30 maj 2023, samt extra föreningsstämma 13 juni 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Föreningen har under 2023 gjort en hel del arbeten, vissa väldigt kostsamma men som varit nödvändiga.

Vi har bytt c:a 71 köksfläktaggregat samt bytt filter till alla. Nya fläktaggregat är väldigt dyra och det tar några år innan alla är utbytta.

Brinova sa upp alla p-platser i garaget på Lertegelvägen och Stengodsvägen. Nytt avtal med Brinova upprättades vilket innebar att föreningen inte har tillgång till garaget på Lertegelvägen. Detta innebar att föreningen fick säga upp alla extra p-platser på förenings p-däck för att skapa platser till de från Lertegelvägen men därav 13 st. till Brinovas p-däck på Stengodsvägen.

Och även nytt avtal för bef. platser i garaget på Stengodsvägen.

Postnord krävde att föreningen fick sätta upp postboxar.

Diverse markarbeten utfördes av LGT.

Föreningen har underhålls spolat alla avloppsledningar i lägenheterna.

Energideklaration utfördes.

Elbesiktning utfördes på föreningens elanläggningar.

Föreningen har fällt gamla stora träd.

Samtliga elskåp har fått ny panel och tätats samt märkts upp med skyltar.

Satt markrännor utanför/innanför alla källardörrar på Stengodsvägen.

Föreningen har uppdaterat med nya växter i rabatterna.

Uppdaterat underhållsplanen.



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2023 har 12 överlåtelser av bostadsrätter skett. (fg år skedde 21 överlåtelser)
Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 3 st. (Andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 1)

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 262 medlemmar.
21 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
21 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 2024 då avgifterna höjdes med 7 %.

I årsavgiften ingår vatten.

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	16 321	15 540	15 279	15 021
Resultat efter finansiella poster	105	-4 917	-6 464	790
Förändring av underhållsfond	1 634	-	-2 235	2 235
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-377	-3 567	-3 077	-293
Sparande, kr / kvm	225	217	176	203
Soliditet (%)	-11	-11	-6	-2
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	824	784	765	751
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	91	91	90	90
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	666	641	622	610
Lokalhyra, kr / kvm	49	13	17	50
Driftskostnad, kr / kvm	454	415	417	446
Energikostnad, kr / kvm	180	142	166	147
Ränta, kr / kvm	111	102	107	92
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	232	210	206	214
Lån, kr / kvm	7 734	7 804	7 877	7 147
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	7 782	7 852	7 926	7 179
Räntekänslighet (%)	9	10	10	10
Snittränta (%)	1,43	1,31	1,36	1,29

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

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 fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area 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.

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	7 379 192	-	-16 256 075	-4 916 905
Disposition enligt föreningsstämma			-4 916 905	4 916 905
Avsättning till underhållsfond		4 208 000	-4 208 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 574 059	2 574 059	
Årets upplätelser/kapitaltillskott etc	500			
Årets resultat				105 105
Vid årets slut	7 379 692	1 633 941	-22 806 921	105 105

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-21 172 980
Årets resultat före fondförändring	105 105
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-4 208 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 574 059
Summa över/underskott	-22 701 816

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-22 701 816
-----------------------------------	--------------------

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>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	13 355 875	12 864 684
Övriga rörelseintäkter	3	2 965 073	2 675 541
Summa rörelseintäkter		16 320 948	15 540 225
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-12 163 905	-16 761 909
Övriga externa kostnader	7	-732 050	-532 937
Personalkostnader	8	-255 096	-171 150
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 152 208	-1 152 208
Summa rörelsekostnader		-14 303 259	-18 618 204
Rörelseresultat		2 017 689	-3 077 979
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		89 207	6 023
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 001 791	-1 844 949
Summa finansiella poster		-1 912 584	-1 838 926
Resultat efter finansiella poster		105 105	-4 916 905
Årets resultat		105 105	-4 916 905

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,16	121 813 617	122 965 825
Summa materiella anläggningstillgångar		121 813 617	122 965 825
Summa anläggningstillgångar		121 813 617	122 965 825
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	14 703
Övriga fordringar		50 517	75 700
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	640 695	636 797
Summa kortfristiga fordringar		691 212	727 200
Kassa och bank	12	7 472 549	7 474 933
Summa omsättningstillgångar		8 163 761	8 202 133
SUMMA TILLGÅNGAR		129 977 378	131 167 958

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 379 692	7 379 192
Underhållsfond		1 633 941	-
Summa bundet eget kapital		9 013 633	7 379 192
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-22 806 921	-16 256 075
Årets resultat		105 105	-4 916 905
Summa fritt eget kapital		-22 701 816	-21 172 980
Summa eget kapital		-13 688 183	-13 793 788
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	95 006 667	120 639 886
Summa långfristiga skulder		95 006 667	120 639 886
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	45 082 653	20 720 234
Leverantörsskulder		973 223	1 386 002
Skatteskulder		319 608	356 946
Övriga skulder		68	99
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	2 283 342	1 858 579
Summa kortfristiga skulder		48 658 894	24 321 860
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		129 977 378	131 167 958

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 017 689	-3 077 979
Avskrivningar	1 152 208	1 152 208
	3 169 897	-1 925 771
Erhållen ränta	89 207	6 023
Erlagd ränta	-2 001 791	-1 844 949
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 257 313	-3 764 697
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	35 988	2 202
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-25 385	-364 639
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 267 916	-4 127 134
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Årets upplåtelse mark	500	5 300
Upptagna lån	19 474 434	-
Amortering av låneskulder	-20 745 234	-1 320 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 270 300	-1 315 500
Årets kassaflöde	-2 384	-5 442 634
Likvida medel vid årets början	7 474 933	12 917 567
Likvida medel vid årets slut	7 472 549	7 474 933

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel 3961.

(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

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	11 991 936	11 530 465
Hyror lokaler	16 450	4 300
Hyror p-platser/garage	1 294 453	1 288 069
Övriga objekt	53 036	41 850
Summa	13 355 875	12 864 684

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kommunikation	466 200	610 600
El	-214	1 718
Uppvärmning	2 369 903	1 974 181
Överlåtelseavgifter	23 214	26 396
Andrahandsuthyrningsavgifter	11 840	6 838
Övriga intäkter	94 130	31 471
Försäkringsersättningar	-	24 337
Summa	2 965 073	2 675 541

I posten övriga intäkter avser det, under 2023, 45 973 kr i form av elstöd samt 27 196 kr i form av återbäring från Länsförsäkringar.

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Lokaler	6 552	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	14 482
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	11 952	67 541
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	33 223
VA & sanitet, installationer	44 727	57 426
Värme, installationer	36 313	83 681
Ventilation, installationer	15 349	35 704
El, installationer	5 759	12 316
Tele/TV/porttelefon, installationer	8 458	3 020
Huskropp	-	82 507
Markytor	60 016	22 141
P-platser/garage	38 594	72 088
Vattenskador	192 082	150 827
Klottersanering	5 158	-
Skadedjur	-	9 797
Summa	424 960	644 753

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	283 063	366 846
Värme, installationer	84 427	-
Ventilation, installationer	1 708 713	1 193 780
El, installationer	68 378	-
Huskropp, tak	32 590	467 219
Huskropp, fasader	-	5 152 686
Huskropp, balkonger	-	226 525
Markytor	396 888	273 739
P-platser/garage	-	14 000
Summa	2 574 059	7 694 795

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	1 163 975	1 286 190
Teknisk förvaltning	2 073 756	2 019 973
Besiktningkostnader	166 987	39 188
Bevakningskostnader	70 101	57 625
Snöröjning	78 884	74 006
Serviceavtal	235 179	208 126
Förbrukningsmaterial	100 956	87 443
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	1 500
El	146 976	199 914
Uppvärmning	2 126 887	1 894 581
Vatten och avlopp	988 641	481 833
Avfallshantering	400 586	352 888
Försäkringar	199 730	188 554
Systematiskt brandskyddsarbete	6 888	-
Kabel-TV	-	334 617
Bredband	-	286 409
Kommunikationskostnader	456 789	-
Hyreskostnader	948 551	909 514
Summa	9 164 886	8 422 361

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	11 971	16 306
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	4 170	16 256
Kostnader för transportmedel	-	934
Kontorsmateriel och trycksaker	7 097	2 178
Tele och post	12 623	12 279
Förvaltningskostnader	358 681	357 598
Revision	27 700	19 000
Självrisker vid skada	11 283	24 219
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	6 553	-
Jurist- och advokatkostnader	250 046	71 944
Bankkostnader	975	4 028
IT-tjänster	7 164	7 056
Övriga externa tjänster	27 125	-
Övriga externa kostnader	6 662	1 139
Summa	732 050	532 937

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	210 000	144 900
Föreningsvald revisor	3 000	3 000
Summa	213 000	147 900
Sociala avgifter	42 096	23 250
Summa	255 096	171 150

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	1 110 507	1 110 508
Markanläggningar	41 701	41 700
Summa	1 152 208	1 152 208

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	93 545 264	93 545 264
-Mark	55 868 300	55 868 300
-Markanläggningar	637 219	637 219
Utgående anskaffningsvärden	150 050 783	150 050 783
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-26 818 398	-25 707 890
-Markanläggningar	-266 560	-224 860
	-27 084 958	-25 932 750
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 110 507	-1 110 508
-Årets avskrivning på markanläggning	-41 701	-41 700
	-1 152 208	-1 152 208
Utgående avskrivningar	-28 237 166	-27 084 958
Redovisat värde	121 813 617	122 965 825
<i>Varav</i>		
Byggnader	65 616 359	66 726 866
Mark	55 868 300	55 868 300
Markanläggningar	328 958	370 659
Taxeringsvärden		
Bostäder	229 765 000	229 765 000
Lokaler	6 172 000	6 172 000
Totalt taxeringsvärde	235 937 000	235 937 000
<i>Varav byggnader</i>	154 475 000	154 475 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	640 695	636 797
Summa	640 695	636 797

Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Kassa	7 600	7 705
Transaktionskonto Handelsbanken	7 464 949	7 467 228
Summa	7 472 549	7 474 933

Not 13 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	45 082 653	20 720 234
Förfaller 2-5 år från balansdagen	72 308 034	107 091 253
Förfaller senare än fem år från balansdagen	22 698 633	13 548 633
Summa	140 089 320	141 360 120

Not 14 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	140 089 320	141 360 120
Summa	140 089 320	141 360 120

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	3,98 %	Löst	9 325 000	-	9 325 000	-
SBAB	1,40 %	2024-03-08 *	9 046 853	-	570 000	8 476 853
SBAB	0,98 %	2024-12-11	20 244 000	-	32 000	20 212 000
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 %	Löst	10 324 434	-	10 324 434	-
Swedbank	1,16 %	2026-09-25	22 971 200	-	468 800	22 502 400
Danske Bank	3,89 %	2026-05-02	-	10 174 434	-	10 174 434
SBAB	3,73 %	2030-05-20	-	9 300 000	25 000	9 275 000
Summa			141 360 120	19 474 434	20 745 234	140 089 320

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

* Lånet kapitalbands 1 år hos SBAB med en ränta på signeringsdatum på 4,31 %.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	216 300	129 017
Upplupna räntekostnader	92 812	91 980
Förutbetalda intäkter	1 269 448	1 263 830
Upplupna revisionsarvoden	23 600	18 400
Upplupna driftskostnader	681 182	355 352
Summa	2 283 342	1 858 579

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

	2023-12-31	2022-12-31
<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 Nilsson 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: 17
Verifikationsdatum: Maj 16 2024 10:44AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:

663DE84160F99

MAJ 16 2024 10:44AM



Maj 10 2024 11:29AM	Maria Lundgren skickade dokumentet till deltagarna
Maj 10 2024 05:16PM	Christer Warnerup granskade dokumentet:
Maj 10 2024 05:25PM	 CHRISTER WARNERUP signerade dokumentet
Maj 15 2024 09:57AM	Lisbeth Barkstedt granskade dokumentet:
Maj 15 2024 10:01AM	 LISBETH MARIANNE BARKSTEDT signerade dokumentet
Maj 10 2024 11:48AM	Alexander Vellage-Thiesen granskade dokumentet:
Maj 10 2024 11:48AM	 ALEXANDER VELLAGE-THIESEN signerade dokumentet
Maj 10 2024 05:47PM	Eva Skogö granskade dokumentet:
Maj 10 2024 05:48PM	 Eva Christina Nilsson Skogö signerade dokumentet
Maj 13 2024 07:59AM	Ronald Nilsson granskade dokumentet:
Maj 13 2024 08:01AM	 RONALD NILSSON signerade dokumentet
Maj 16 2024 09:19AM	Karin Svensson granskade dokumentet:
Maj 16 2024 10:44AM	 KARIN SVENSSON signerade dokumentet
Maj 16 2024 10:19AM	Christian Sonesson granskade dokumentet:
Maj 16 2024 10:20AM	 CHRISTIAN SONESSON signerade dokumentet
Maj 16 2024 10:20AM	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 2023.

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 2023 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 revisionsssed 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 2023 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 revisionsssed 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 bebyggande 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 16 2024 10:44AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:

663DE987893EA

MAJ 16 2024 10:44AM

Registrerade händelser

Maj 10 2024 11:32AM	Maria Lundgren skickade dokumentet till deltagarna
Maj 10 2024 03:07PM	Christian Sonesson granskade dokumentet:
Maj 10 2024 03:08PM	 CHRISTIAN SONESSON signerade dokumentet
Maj 16 2024 09:19AM	Karin Svensson granskade dokumentet:
Maj 16 2024 10:44AM	 KARIN SVENSSON signerade dokumentet
Maj 16 2024 10:44AM	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 intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter 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 intäkter

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 intäkter 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 intäkter.

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



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

