

Brf Magnolian 2
Org nr 769622-8613

Årsredovisning för räkenskapsåret 2013

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10
- noter	12

Styrelsen för Brf Magnolian 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2013 t.o.m. 31 december 2013 , vilket är föreningens tredje verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 2 november 2011 förvärvat fastigheten Luthagen 89:1 i Uppsala kommun.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i fyra våningar med totalt 56 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 4 539 m². Föreningen disponerar över 41 parkeringsplatser, varav 26 i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns det lägenhetsförråd i källarvåning. Byggnaden är för värmeleveranser ansluten till fjärrvärme. Värmecentral för distribution av värme och varmvatten är belägen i källaren. I fastigheten finns det även undercentral, elcentral, fläktrum, fem hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar, cykelrum, barnvagnsrum, städtrum och bredbandsnät anslutet till Telia för internet och telefoni.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar som är under bildande.

Gemensamhetsanläggning GA 1 omfattar körväg, anordning för avledning av dagvatten med brunnar, belysning, underjordiskt parkeringsgarage inklusive nedfart, sopskåp, innergård exkl. uteplatser tillhörande bostäder och gemensamhetsanläggning GA 2 omfattar parkeringsplatser på mark, gångbanor samt ev. andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Övertagandet av gemensamhetsanläggningarna sker när gemensamhetsanläggningarna har godkänts vid slutbesiktning, anläggningsbeslutet registrerats och eventuell samfällighetsföreningen registrerats.

Köparen skall fr. o. m. övertagandet av gemensamhetsanläggningarna svara för de på fastigheten belöpande kostnaderna för gemensamhetsanläggningarna. Köparen ersätter säljaren mot ett arvode av 90 000 kr per år för sin del av kostnaderna för drift och underhåll inkl. administration av GA 1. Köparen ersätter säljaren mot ett arvode av 20 000 kr per år för sin del av drift och underhåll inkl. administration avseende GA 2.

Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende rätten till placering av motorvärmarruttag belastande intilliggande fastighet. I föreningens fastighet finns upplåtet servitut avseende utrymme för gatukantsten och belyningsstolpar för gatubelysning samt gatuskyltar på byggnad, till förmån för fastighet som Uppsala kommun anger. Belastande servitut finns avseende passage genom två trapphus inkl. hiss samt sluss med adress Lockgatan 3 och Rörgatan 14, för tillgänglighet till det gemensamma garaget i gemensamhetsanläggningen GA1, till förmån för intilliggande fastighet.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, hisservice, hissbesiktning och källsortering. Avtalet gäller till den 31 december 2014.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gällde till den 31 december 2013. Ny ekonomisk förvaltare fr.o.m. den 1 januari 2014 är SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB.

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 6.

Under året har föreningen amorterat 855 000 kronor i enlighet med överenskommen amorteringsplan.

Slutlig anskaffningskostnad

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 171 000 000 kr.

Ny god redovisningssed

Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken). Detta innebär att avskrivningsplanen för föreningens byggnad//er kan komma att behöva justeras, vilket kan medföra ökade avskrivningskostnader för räkenskapsåret 2014.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2012 och har deklarerats som färdigställd. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2012.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr/m² boarea för föreningens hus. Detta ska ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom fem år.

Årsavgifter

Under år 2013 har årsavgifterna varit oförändrade, genomsnittlig total årsavgift var 636 kr/m² inkl. varmvattenförbrukning och Tripple Play.

Nyckeltal

	<u>2013</u>
Bokfört värde på fastigheten per m ² boarea kr	37 644
Lån per m ² boarea kr	9 884
Genomsnittlig skuldränta %	2,14
Fastighetens belåningsgrad %	26,26

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 92 (81) medlemmar. Vid årets slut var 56 bostadsrätter upplåtna (48).

Under året har fem bostadsrätter överlåtits.

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 7 maj 2013 haft följande sammansättning:

Martin Dahlö	Ledamot	Ordförande
Erika Blomqvist	Ledamot	
Malin Karlsson	Ledamot	
Gunnel Berg	Ledamot	
Siw Engelmark	Ledamot	
Johan Hedström	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit elva (fem) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

Deloitte AB	Ordinarie
Jeanette Roosberg	

Deloitte AB	Suppleant
-------------	-----------

Valberedning

Till valberedning valdes styrelsen.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 9 november 2011.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmas förfogande står följande resultat:

Årets resultat	959 645
	<u>959 645</u>

Styrelsen föreslår

att till föreningens fond för yttre underhåll avsätts	<u>136 170</u>
att i ny räkning överföres	<u>823 475</u>

959 645

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2013	2012
Föreningens intäkter			
Intäkter	1	<u>3 361 652</u>	<u>0</u>
Summa intäkter		3 361 652	0
Föreningens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 275 180	0
Styrelsearvode och övriga ersättningar	3	-27 952	0
Fastighetskatt, fastighetsavgift		-13 500	0
Avskrivningar byggnad	4	<u>-136 100</u>	<u>0</u>
Summa kostnader		-1 452 732	0
Rörelseresultat		1 908 920	0
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	5	10 814	0
Finansiella kostnader	6	<u>-960 089</u>	<u>0</u>
Summa finansiella poster		-949 275	0
Resultat efter finansiella poster		959 645	0
ÅRETS VINST		<u>959 645</u>	<u>0</u>

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	<u>170 863 900</u>	<u>140 340 000</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>170 863 900</u>	<u>140 340 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>170 863 900</u>	<u>140 340 000</u>
Omsättningstillgångar			
Fordran Entreprenören		336 569	0
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto förvaltare		380 282	5 205 241
Avgifts- och hyresfordringar		103 414	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	<u>37 178</u>	<u>24 235</u>
Summa kortfristiga fordringar		<u>520 874</u>	<u>5 229 476</u>
Kassa och bank		<u>89 378</u>	<u>128 493</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>946 821</u>	<u>5 357 969</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>171 810 721</u>	<u>145 697 969</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		<u>125 280 000</u>	<u>96 310 002</u>
Summa bundet eget kapital		<u>125 280 000</u>	<u>96 310 002</u>
Fritt eget kapital			
Årets vinst		<u>959 645</u>	<u>0</u>
Summa fritt eget kapital		<u>959 645</u>	<u>0</u>
Summa eget kapital		<u>126 239 645</u>	<u>96 310 002</u>

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	<u>43 725 000</u>	<u>44 865 000</u>
Summa långfristiga skulder		<u>43 725 000</u>	<u>44 736 507</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	6	1 140 000	855 000
Leverantörsskulder		87 382	3 043 386
Skuld till Entreprenören		384 728	483 865
Skatteskulder		13 500	0
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	9	<u>220 466</u>	<u>140 716</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>1 846 076</u>	<u>4 522 967</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>171 810 721</u>	<u>145 697 969</u>
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		45 720 000	45 720 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys	Not	2013
Den löpande verksamheten		
Årets resultat		959 645
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</u>		
Avskrivningar	4	<u>136 100</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 095 745
Förändring i rörelsekapital		
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-452 926
Ökning/minskning av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)		<u>-2 961 891</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet		-3 414 817
Investeringsverksamheten		
Årets anskaffningar fastighetsförbättringar		<u>-30 660 000</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-30 660 000
Finansieringsverksamheten		
Justerade inbetalda insatser	8	-31 317 002
Justerade inbetalda upplåtelseavgifter	8	60 287 000
Amortering av lån	6	<u>-855 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		28 114 998
Årets kassaflöde		-4 864 075
Likvida medel vid årets början		<u>5 333 735</u>
Likvida medel vid årets slut		<u>469 489</u>

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Resultaträkning

Intäkter

Intäkter som intjänats intäktsredovisas enligt följande;
Årsavgifter i den period avgiften avser.
Ränteintäkter i enlighet med effektiv avkastning.

Lånekostnader

I föreningen redovisas samtliga lånekostnader som kostnader i den period till vilken de hänför sig.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Föreningens byggnad har färdigställts under året. Slutlig fördelning av anskaffningskostnaden mellan byggnad och mark kommer att ske proportionerligt efter fastställt taxeringsvärde i samband med att föreningens byggnad åsätts värdeår.

Avskrivningsprincip

Byggnaden skrivs av enligt en progressiv avskrivningsplan vilket innebär att de årliga avskrivningarna är låga i början av avskrivningstiden och ökar därefter successivt. Avskrivningsplanen innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 100 år.

Årets avskrivningar uppgår till 136 100 kr (0 kr).

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Omsättningstillgångar

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Likvida medel

Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden.

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

Noter

Not 1 Intäkter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Årsavgifter bostäder	2 803 777	0
Hyror garage, p-plats, motorvärmare	361 658	0
Vatten och EI-avgifter	17 486	0
Övriga hyresintäkter	111 223	0
Kabel-TV avgifter	67 501	0
Övriga intäkter	<u>8</u>	<u>0</u>
Brutto	3 361 653	0
Summa nettoomsättning	<u>3 361 653</u>	<u>0</u>

Not 2 Driftskostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Fastighetskötsel	120 000	0
Elavgifter	261 411	0
Uppvärmning	335 767	0
Vatten och avlopp	95 954	0
Renhållning	8 261	0
Försäkringar	19 346	0
Avgift till gemensamhetsanläggning	110 000	0
Kabel-TV	146 422	0
Övriga driftskostnader	1 006	0
Ekonomisk och administrativ förvaltning	84 400	0
Övriga förvaltningskostnader	8 122	0
Revisionsarvode	<u>20 000</u>	<u>0</u>
Summa driftskostnader	<u>1 210 689</u>	<u>0</u>

Not 3 Styrelsearvode och övriga ersättningar

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Arvode styrelse (varav 20 000 kr reserverat)	20 000	0
Sociala kostnader	<u>7 952</u>	<u>0</u>
Summa arvoden, personalkostnader	<u>27 952</u>	<u>0</u>

Not 4 Byggnader och mark//tomträtt

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	171 000 000	140 340 000
Omklassificering	<u>-34 900 000</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 100 000	140 340 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	<u>-136 100</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-136 100	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>135 963 900</u>	<u>140 340 000</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Omklassificering	34 900 000	0
Utgående restvärde enligt plan	34 900 000	0
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>170 863 900</u>	<u>140 340 000</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Taxeringsvärde byggnad	72 000 000	0
Taxeringsvärde mark	18 000 000	0
Summa taxeringsvärde	90 000 000	0
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	90 000 000	0
Lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	90 000 000	0

Not 5 Finansiella intäkter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ränteintäkt gemensamhetsplacering-MBF	3 454	0
Övriga ränteintäkter	<u>7 360</u>	<u>0</u>
Summa finansiella intäkter	<u>10 814</u>	<u>0</u>

Not 6 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SEB	2,01	2015-12-28	14 705 000
SEB	2,11	2016-12-28	15 110 000
SEB	2,26	2017-12-28	15 050 000
Summa:			44 865 000
Avgår kortfristig del			-1 140 000
Summa skulder till kreditinstitut			43 725 000
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			39 165 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Förutbetalda driftskostnader	12 804	0
Övriga interimfordringar	<u>24 374</u>	<u>24 235</u>
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>37 178</u>	<u>24 235</u>

Not 8 Eget kapital

	<u>Inbetalda insatser</u>	<u>Upplåtelse-avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Belopp vid årets ingång	96 310 002	0	0	0	0
Ökning av insatskapital	31 317 002				0
Omfördelning av insatskapital	-60 287 000	60 287 000			0
Årets resultat					<u>959 645</u>
Belopp vid årets utgång	64 993 000	60 287 000	0	0	959 645

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Upplupna räntor	5 303	29 306
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	98 609	78 268
Upplupna driftskostnader	66 690	0
Upplupna styrelsearvoden	20 000	10 000
Upplupna revisionsarvoden	20 000	20 000
Upplupna sociala avgifter	9 164	3 142
Övrigt	<u>700</u>	<u>0</u>
Summa	<u>220 466</u>	<u>140 716</u>

Uppsala 2014-04-06

Brf Magnolian 2



Martin Dahlö
Ordförande



Erika Blomqvist
Ledamot

Malin Karlsson
Ledamot



Gunnel Berg
Ledamot

Johan Hedström
Suppleant



Siw Engelmark
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____.

Deloitte AB

Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor