

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Magnolian 2



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Magnolian 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till 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 en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-03-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-11-11 och nuvarande stadgar registrerades 2011-11-09 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen GA. Föreningens andel är 53 procent. Samfälligheten förvaltar gemensamt garage El på innergården.

Styrelsen

Pehr Gunnar Theodor Höistad	Ordförande
Martin Eric Dahlö	Ledamot
Johan Hedström	Ledamot
Roland Siegbert Wilfried Prinz	Ledamot
Åke Erik Sörås	Ledamot
Per Anders Ivar Ekroth	Suppleant
Deloitte AB	Revisor
Jon Karl Lahiru Nilsson	Huvudansvarig revisor

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jon Nilsson

Ordinarie Extern

Deloitte

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Luthagen 89:1	2012	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2012 - 2013 och består av 1 flerbostadshus.

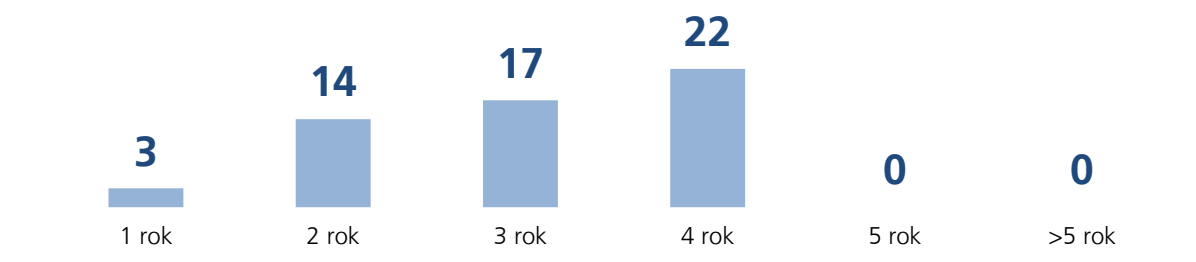
Värdeåret är 2012.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 929 m², varav 4 539 m² utgör lägenhetsyta och 390 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 56 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Trapphusen
Garaget
Källarförrådsgångar
Barnvagnsrum

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Utrengning av cyklar	2016	
Plantering av buskar, träd och blommor	2016	
Nya grillar på innergården	2016	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Undersöka möjligheter att installera laddare för elbilar i garaget	2017	
Utöka antalet cykelställ	2017	Kommer att undersöka möjligheterna att t.ex. skaffa tvåvåningscykelställ etc.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltare
UBC fastigheter	Teknisk förvaltare
Trygg-Hansa	Försäkring
Telia	TV, telefoni och bredband
Storuman energi	Elavtal
Vattenfall	Elavtal för nätet
Deloitte	Revisor
Uppsala Vatten AB	Fjärrvärme
Binero	Hemsida
Carpeting	Dörmattor i entréerna
Trappstäd	Ren Jämt

Övrig information

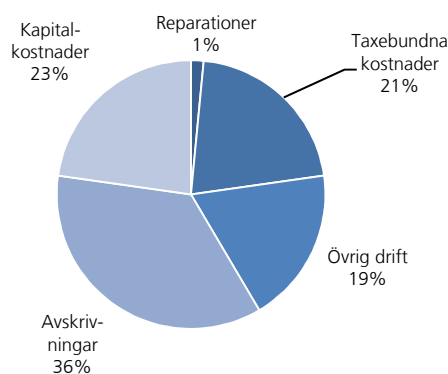
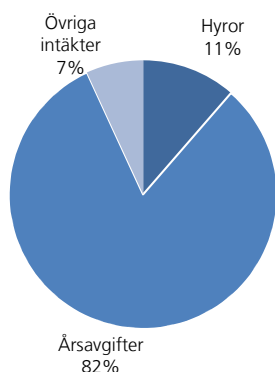
Föreningen planerar att köpa en underhållsplan snarast under verksamhetsåret.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 336 925	713 692
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 469 132	3 508 301
Finansiella intäkter	162	319
Minskning kortfristiga fordringar	37 807	0
	3 507 101	3 508 620
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 365 972	1 236 440
Finansiella kostnader	741 082	926 365
Ökning av kortfristiga fordringar	0	42 805
Minskning av långfristiga skulder	1 390 000	640 000
Minskning av kortfristiga skulder	264 054	39 776
	3 761 108	2 885 386
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 082 918	1 336 925
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-254 007	623 234

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens värdeår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Två nya grillar har satts upp på innergården

Buskar, blommor och träd har planterats

Cyklar som är kvarlämnade har rensats bort och fraktats till polisens hittegodsavdelning

Barnvagnsförråd har rensats från kvarlämnade föremål

Tack vare föreningens goda ekonomi beslutade styrelsen tillsammans med vår revisor att avgiftsbefria januari månad 2017

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 56 st

Överlåtelse under året: 11 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 100 st

Tillkommande medlemmar: 17 st

Avgående medlemmar: 19 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 98 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	625	622	624	618
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 186	9 492	9 633	9 884
Elkostnad/m ² totalyta	51	46	44	49
Värmekostnad/m ² totalyta	63	45	38	63
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	20	22	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	150	175	179	182
Soliditet (%)	75	74	74	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	200	184	-98	960
Nettoomsättning (tkr)	3 460	3 454	3 462	3 362

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 539 m² bostäder och 390 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	64 993 000	0	0	64 993 000
Upplåtelseavgifter	60 287 000	0	0	60 287 000
Fond för yttre underhåll	837 855	293 175	0	544 680
S:a bundet eget kapital	126 117 855	293 175	0	125 824 680
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	207 599	-293 175	183 729	317 045
Årets resultat	200 155	200 155	-183 729	183 729
S:a fritt eget kapital	407 754	-93 020	0	500 774
S:a eget kapital	126 525 609	200 155	0	126 325 454

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	200 155
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	500 774
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-293 175
summa balanserat resultat	407 754

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	407 754
----------------------------------	----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 459 901	3 453 626
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 231	54 675
Summa rörelseintäkter		3 469 132	3 508 301
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 045 263	-925 438
Övriga externa kostnader	Not 5	-247 405	-254 257
Personalkostnader	Not 6	-73 305	-56 745
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 162 085	-1 162 085
Summa rörelsekostnader		-2 528 057	-2 398 525
RÖRELSERESULTAT		941 075	1 109 775
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		162	319
Räntekostnader och liknande resultatposter		-741 082	-926 365
Summa finansiella poster		-740 920	-926 046
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		200 155	183 729
ÅRETS RESULTAT		200 155	183 729

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	167 377 645	168 539 730
Summa materiella anläggningstillgångar	167 377 645	168 539 730
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	167 377 645	168 539 730
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	244	157
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 100 712	1 350 924
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	0	41 689
Summa kortfristiga fordringar	1 100 956	1 392 770
KASSA OCH BANK		
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 100 956	1 392 770
SUMMA TILLGÅNGAR	168 478 601	169 932 500

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		125 280 000	125 280 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	837 855	544 680
Summa bundet eget kapital		126 117 855	125 824 680
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		207 599	317 045
Årets resultat		200 155	183 729
Summa fritt eget kapital		407 754	500 774
SUMMA EGET KAPITAL		126 525 609	126 325 454
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	41 055 000	42 445 000
Summa långfristiga skulder		41 055 000	42 445 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	640 000	640 000
Leverantörsskulder		97 355	71 342
Skatteskulder		35 050	35 600
Övriga skulder		700	700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	124 886	414 404
Summa kortfristiga skulder		897 991	1 162 046
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		168 478 601	169 932 500

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	2 836 332	2 821 861
Hyror parkering	105 800	102 600
Hyror garage	288 370	298 860
Bredbandsintäkter	145 152	144 288
Vattenintäkter	0	85 579
Varmvattenintäkter	84 253	433
Öresutjämning	-6	5
	3 459 901	3 453 626

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	9 231	54 675
	9 231	54 675

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	90 202	81 287
	Fastighetsskötsel beställning	9 917	1 650
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	2 643
	Snöröjning/sandning	1 486	2 653
	Städning entreprenad	103 513	100 500
	Hissbesiktning	1 578	0
	Gemensamma utrymmen	4 080	8 000
	Gård	5 995	11 014
	Serviceavtal	11 978	0
	Förbrukningsmateriel	8 156	8 839
	Störningsjour och larm	25 103	23 172
	Brandskydd	0	425
	Fordon	0	6 666
		262 008	246 849
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	45 423
	Sophantering/återvinning	1 386	0
	Källare	1 875	0
	Entré/trapphus	0	4 720
	Lås	13 038	0
	VVS	1 319	0
	Ventilation	21 625	0
	Hiss	6 083	0
	Mark/gård/utemiljö	1 474	0
	Skador/klotter/skadegörelse	994	0
		47 794	50 143
	Taxebundna kostnader		
	El	252 600	242 002
	Värme	308 306	238 117
	Vatten	121 722	105 022
	Sophämtning/renhållning	4 947	0
	Grovsopor	2 979	2 930
		690 554	588 071
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	27 657	23 046
		27 657	23 046
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	17 250	17 329
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 045 263	925 438
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Tele- och datakommunikation	148 300	148 163
	Inkassering avgift/hyra	0	3 600
	Revisionsarvode extern revisor	12 500	12 500
	Föreningskostnader	10 875	15 700
	Styrelseomkostnader	119	1 427
	Fritids- och trivselkostnader	707	0
	Förvaltningsarvode	66 318	63 670
	Administration	4 477	2 698
	Konsultarvode	4 109	6 500
		247 405	254 257

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	55 785	51 485
	Löner	4 475	0
	Kostnadsersättningar	426	592
	Sociala kostnader	12 619	4 668
		73 305	56 745
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	1 162 085	1 162 085
		1 162 085	1 162 085
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	171 000 000	171 000 000
	Utgående anskaffningsvärde	171 000 000	171 000 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 460 270	-1 298 185
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 162 085	-1 162 085
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 622 355	-2 460 270
	Planenligt restvärde vid årets slut	167 377 645	168 539 730
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	34 900 000	34 900 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	71 725 000	73 780 000
	Taxeringsvärde mark	26 000 000	18 000 000
		97 725 000	91 780 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	96 000 000	90 000 000
	Lokaler	1 725 000	1 780 000
		97 725 000	91 780 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Kundfordringar	0	11 089
	Skattekonto	17 794	2 910
	Klientmedel hos SBC	1 082 918	1 336 925
		1 100 712	1 350 924

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Upplupen intäkt	0	41 689
		0	41 689

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	544 680	272 340
	Reservering enligt stadgar	293 175	272 340
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	837 855	544 680

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	ändringsdag
	SEB 0,810 %	13 485 000	13 725 000	2019-03-28
	SEB 0,900 %	13 760 000	14 710 000	2019-12-28
	SEB 2,260 %	14 450 000	14 650 000	2017-12-28
	Summa skulder till kreditinstitut	41 695 000	43 085 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-640 000	-640 000	
		41 055 000	42 445 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 495 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	45 720 000	45 720 000

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	--

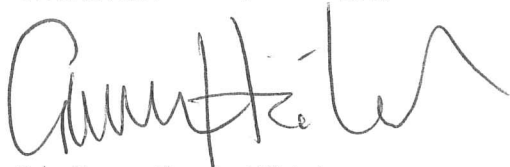
Utreda möjligheter att montera 4 st elbilladdare i garage att delas med Magnolian 1.
Två offerter har inkommit. Styrelserna diskuterar utifrån dessa hur vi går vidare.

Om intresse finns kan arbetet påbörjas under våren.

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Sophämtning	0	65 000
	Arvoden	56 000	45 700
	Sociala avgifter	11 200	9 000
	Ränta	3 990	4 192
	Förutbetalda avgifter och hyror	53 696	290 512
		124 886	414 404

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 1 / 3 2017



Pehr Gunnar Theodor Höistad
Ordförande

Martin Eric Dahlö
Ledamot



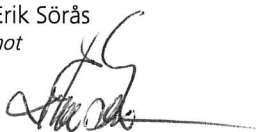
Johan Hedström
Ledamot



Roland Siegbert Wilfried Prinz
Ledamot



Åke Erik Sörås
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 / 3 - 2017



Jon Nilsson
Extern revisor
Deloitte AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Magnolian 2
organisationsnummer 769622-8613

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Magnolian 2 för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

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 2016 och av dess finansiella resultat 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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. Risken 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 huruvida 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Magnolian 2 för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om

ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

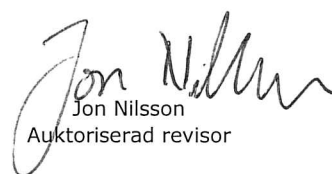
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella 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.

Sundsvall den 14 / 3 - 2017

Deloitte AB


Jon Nilsson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 599 942	2 836 332	2 836 000
Hyror parkering	99 600	105 800	106 000
Hyror garage	281 500	288 370	306 000
Bredbandsintäkter	145 100	145 152	145 000
Varmvattenintäkter	70 000	84 253	70 000
Öresutjämning	0	-6	0
Övriga intäkter	60 000	9 231	15 000
	3 256 142	3 469 132	3 478 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-83 000	-90 202	-84 000
Fastighetsskötsel beställning	-4 000	-9 917	-3 000
Snöröjning/sandning	-2 700	-1 486	-5 000
Städning entreprenad	-101 100	-103 513	-103 000
Hissbesiktning	-1 600	-1 578	0
Gemensamma utrymmen	-6 000	-4 080	-10 000
Gård	-8 000	-5 995	-12 000
Serviceavtal	-24 000	-11 978	0
Förbrukningsmateriel	-7 000	-8 156	-7 000
Störningsjour och larm	-23 600	-25 103	-24 000
	-261 000	-262 008	-248 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	-75 000
Sophantering/återvinning	0	-1 386	0
Källare	0	-1 875	0
Lås	0	-13 038	0
VVS	0	-1 319	0
Ventilation	0	-21 625	0
Hiss	0	-6 083	0
Mark/gård/utemiljö	0	-1 474	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-994	0
	-50 000	-47 794	-75 000
Taxebundna kostnader			
El	-246 800	-252 600	-249 000
Värme	-284 900	-308 306	-325 000
Vatten	-113 700	-121 722	-110 000
Sophämtning/renhållning	-57 000	-4 947	-10 000
Grovsopor	-3 000	-2 979	0
	-705 400	-690 554	-694 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-28 100	-27 657	-24 000
	-28 100	-27 657	-24 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-17 300	-17 250	-18 000
	-17 300	-17 250	-18 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-150 200	-148 300	-149 000
Revisionsarvode extern revisor	-12 800	-12 500	-13 000
Föreningskostnader	-13 000	-10 875	-10 000
Styrelseomkostnader	-1 500	-119	0
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-707	-7 000
Förvaltningsarvode	-68 900	-66 318	-66 000
Administration	-3 500	-4 477	-2 000
Konsultarvode	0	-4 109	0
	-250 900	-247 405	-247 000
Personalkostnader			
Lön - övrigt	0	-4 475	0
Styrelsearvode	-45 500	-55 785	-56 000
Bilersättning skattefri	0	-426	0
Arbetsgivaravgifter	-14 300	-12 619	-17 000
	-59 800	-73 305	-73 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 162 100	-1 162 085	-918 000
	-1 162 100	-1 162 085	-918 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 534 600	-2 528 057	-2 297 000
RÖRELSERESULTAT	721 542	941 075	1 181 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	48	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	65	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	49	0
Låneräntor	-550 000	-740 916	-844 000
Räntekostnader skattekonto	0	-165	0
Övriga räntekostnader	0	-1	0
	-550 000	-740 920	-844 000
RESULTAT	171 542	200 155	337 000