

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Magnolian 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

### 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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2048.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns 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 2019-04-11 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

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 garage och innergård.

##### Styrelsen

Jens Kristoffer Carlevi	Ordförande
Johan Hedström	Ledamot
Katja Elisabeth Holmgren	Ledamot
Eva Jenny Sundman	Ledamot
Åke Erik Sörås	Ledamot
Per-Ola Karl Magnus Blomgren	Suppleant
Deloitte AB	Revisor
Anders Olof Linné	Huvudansvarig revisor

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

**Revisor**

Anders Linné

Ordinarie Extern

Deloitte

**Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-02.

**Fastighetsfakta**

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Luthagen 89:1	2012	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.  
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

**Byggnadsår och ytor**

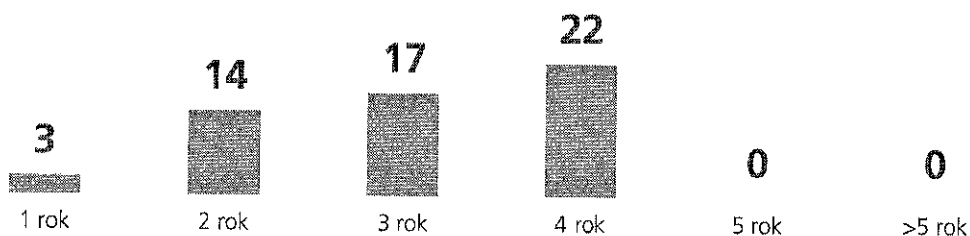
Fastigheten bebyggdes 2012 - 2013 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2012.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 929 m<sup>2</sup>, varav 4 539 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 390 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

**Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 56 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



**Gemensamhetsutrymmen**

Trapphusen  
Garaget  
Källarförrådsgångar  
Barnvagnsrum, 5st

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2048.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Ommålning av utemöbler innergård	2019	Samtliga bord och bänkar slipade och målade
Byte dörr garaget	2019	Byte till dörr med högre säkerhet
Installation av elbilsaddare vid fyra platser i garaget	2019	Två platser för Magnolian 1 och två platser för Magnolian 2
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Radonmätning	2020	Lagstadgad mätning av radon i fastigheten

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

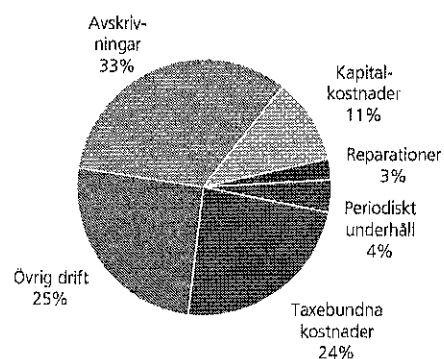
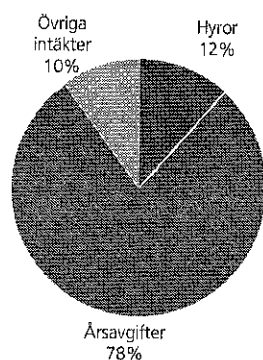
<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
SBC	Ekonomisk förvaltare
UBC fastigheter	Teknisk förvaltare
Trygg-Hansa	Försäkring
Telia	TV, telefoni och bredband
Storuman energi	Elavtal
Vattenfall	Elavtal för nätet
Deloitte	Revisor
Uppsala Vatten AB	Fjärrvärme
Binero	Hemsida
Berendsen	Dörrmattor i entréerna
Ekeby städ	Trappstäd
Minol	Varmvattenmätning

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 871 271</b>	<b>1 835 949</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 615 567	3 463 139
Finansiella intäkter	309	139
Minskning kortfristiga fordringar	0	29 558
Ökning av kortfristiga skulder	0	80 590
	<b>3 615 876</b>	<b>3 573 426</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 971 130	2 520 758
Finansiella kostnader	378 621	377 346
Ökning av kortfristiga fordringar	3 127	0
Minskning av långfristiga skulder	463 000	640 000
Minskning av kortfristiga skulder	58 416	0
	<b>2 874 294</b>	<b>3 538 104</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 613 494</b>	<b>1 871 271</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>742 222</b>	<b>35 323</b>

\*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 1 377 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.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Laddstationer för elbilar ha installerats vid fyra platser i garaget. Två platser för Magnolian 1 och två platser för Magnolian 2.

Dörren till garaget har bytts till en dörr med högre säkerhet, framförallt med ett kraftigt förbättrat brytskydd.

Slipning och målning av samtliga utemöbler på innergården har utförts.

Styrelsen informerar löpande om vad som händer i föreningen via ett nyhetsbrev som delas ut vid behov några gånger per år.

Vi kommer fortsatt att byta ut ventilationsfiltren i lägenheterna varje år och de delas ut av styrelsen varje höst.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 56 st

Överlåtelser under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 92

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 92

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	625	625	573	625
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 802	8 904	9 045	9 186
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	68	65	58	51
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	60	62	60	63
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	27	25	23	25
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	77	77	113	150
Soliditet (%)	76	75	75	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	104	-597	34	200
Nettoomsättning (tkr)	3 473	3 463	3 211	3 460

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 539 m<sup>2</sup> bostäder och 390 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	64 993 000	0	0	64 993 000
Upplåtelseavgifter	60 287 000	0	0	60 287 000
Fond för yttre underhåll	2 041 622	705 000	-875 907	2 212 529
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>127 321 622</b>	<b>705 000</b>	<b>-875 907</b>	<b>127 492 529</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 358 574	-705 000	278 996	-932 571
Årets resultat	104 040	104 040	596 911	-596 911
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 254 534</b>	<b>-600 960</b>	<b>875 907</b>	<b>-1 529 481</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>126 067 088</b>	<b>104 040</b>	<b>0</b>	<b>125 963 048</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
årets resultat	104 040
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-653 575
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-705 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 254 535</b>
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll lanspråktas	141 250
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-1 113 285</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 472 618	3 463 139
Övriga rörelseintäkter	Not 3	142 949	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 615 567</b>	<b>3 463 139</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 616 390	-2 102 039
Övriga externa kostnader	Not 5	-274 334	-335 073
Personalkostnader	Not 6	-80 406	-83 646
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 162 085	-1 162 085
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 133 215</b>	<b>-3 682 843</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>482 352</b>	<b>-219 704</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		309	139
Räntekostnader och liknande resultatposter		-378 621	-377 346
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-378 312</b>	<b>-377 207</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>104 040</b>	<b>-596 911</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>104 040</b>	<b>-596 911</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 8	163 890 750	165 053 475
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>163 890 750</b>	<b>165 053 475</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>163 890 750</b>	<b>165 053 475</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	0	-66
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 633 936	1 888 652
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 633 936</b>	<b>1 888 586</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 633 936</b>	<b>1 888 586</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>166 524 685</b>	<b>166 942 061</b>



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		125 280 000	125 280 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	2 041 622	2 212 529
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>127 321 622</b>	<b>127 492 529</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 358 574	-932 571
Årets resultat		104 040	-596 911
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 254 534</b>	<b>-1 529 481</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>126 067 088</b>	<b>125 963 048</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	39 548 000	13 850 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>39 548 000</b>	<b>13 850 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	404 000	26 565 000
Leverantörsskulder		88 517	186 341
Skatteskulder		27 060	34 500
Övriga skulder		93	1 712
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	389 928	341 460
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>909 597</b>	<b>27 129 013</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>166 524 685</b>	<b>166 942 061</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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	2019	2018
Byggnader	120 år	120 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 836 332	2 836 332
Hyror parkering	104 400	102 100
Hyror garage	312 120	301 400
Bredbandsintäkter	145 152	145 152
Varmvattenintäkter	74 605	78 149
Öresutjämning	9	6
	<b>3 472 618</b>	<b>3 463 139</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	90 732	0
Övriga erhållna bidrag	18 450	0
Försäkringsersättning	33 767	0
	<b>142 949</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	85 303	68 874
	Fastighetsskötsel beställning	3 213	2 097
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	16 527
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	3 913
	Snöröjning/sandning	3 264	2 587
	Städning entreprenad	177 537	109 812
	Städning enligt beställning	80 817	0
	Mattvätt/Hyrmattor	12 517	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	37 500
	Hissbesiktning	7 906	7 070
	Gemensamma utrymmen	0	7 342
	Gård	7 032	3 169
	Serviceavtal	80 700	81 075
	Förbrukningsmateriel	32 533	42 295
	Teleport/hissanläggning	12 750	12 750
		<b>503 572</b>	<b>395 010</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Entré/trapphus	20 700	0
	Lås	24 713	14 441
	VVS	0	2 744
	Värmeanläggning/undercentral	21 464	0
	Elinstallationer	10 990	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	3 404
	Hiss	1 866	6 524
	Skador/klotter/skadegörelse	15 406	888
		<b>95 139</b>	<b>28 001</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	0	830 282
	VVS	0	45 625
	Elinstallationer	91 250	0
	Mark/gård/utemiljö	50 000	0
		<b>141 250</b>	<b>875 907</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	334 577	319 648
	Värme	293 319	306 349
	Vatten	135 179	124 789
	Sophämtning/renhållning	67 415	0
		<b>830 490</b>	<b>750 786</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	36 129	35 085
		<b>36 129</b>	<b>35 085</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>9 810</b>	<b>17 250</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 616 390</b>	<b>2 102 039</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Tele- och datakommunikation	149 103	147 911
	Hysesförluster	126	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 875	16 125
	Föreningskostnader	1 906	57 031
	Styrelseomkostnader	6 029	5 300
	Fritids- och trivselkostnader	750	510
	Förvaltningsarvode	72 888	70 682
	Administration	4 916	7 615
	Korttidsinventarier	0	3 607
	Konsultarvode	15 751	17 625
	Tidningar facklitteratur	0	2 788
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 990	5 880
		<b>274 334</b>	<b>335 073</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	67 200	63 971
	Kostnadsersättningar	0	37
	Sociala kostnader	13 206	19 638
		<b>80 406</b>	<b>83 646</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	1 162 085	1 162 085
		<b>1 162 085</b>	<b>1 162 085</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	171 000 000	171 000 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>171 000 000</b>	<b>171 000 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 946 525	-4 784 440
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 162 085	-1 162 085
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-7 108 610</b>	<b>-5 946 525</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>163 890 750</b>	<b>165 053 475</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	34 900 000	34 900 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	82 981 000	71 725 000
	Taxeringsvärde mark	37 000 000	26 000 000
		<b>119 981 000</b>	<b>97 725 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	119 000 000	96 000 000
	Lokaler	981 000	1 725 000
		<b>119 981 000</b>	<b>97 725 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	20 442	17 381
	Klientmedel hos SBC	2 613 494	1 871 271
		<b>2 633 936</b>	<b>1 888 652</b>
<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	2 212 529	1 542 855
	Reservering enligt stadgar	705 000	705 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-875 907	-35 326
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 041 622</b>	<b>2 212 529</b>

**Not 11** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	0,870 %	12 846 000	13 005 000	2022-03-28
SEB	0,780 %	13 211 000	13 360 000	2019-12-28
SEB	1,060 %	13 895 000	14 050 000	2020-12-28
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>39 952 000</b>	<b>40 415 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-404 000	-26 565 000	
		<b>39 548 000</b>	<b>13 850 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 932 000 kr.

**Not 12** STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	45 720 000	45 720 000

**Not 13** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	56 700	56 700
Sociala avgifter	17 815	17 815
Ränta	2 011	2 080
Avgifter och hyror	291 938	264 865
Värmeanläggning/undercentral	21 464	0
	<b>389 928</b>	<b>341 460</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Radonmätning planeras att utföras under 2020.

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

---

## Styrelsens underskrifter

---

UPPSALA den 21 / 2 2020



Jens Kristoffer Carlevi  
*Ordförande*



Johan Hedström  
*Ledamot*



Katja Elisabeth Holmgren  
*Ledamot*



Eva Jenny Sundman  
*Ledamot*



Åke Erik Sörås  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 / 4 - 2020

Deloigne AB



Anders Linné  
*Auktoriserad revisor*

## 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 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 2019 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.

#### 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 misstag, 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 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 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 eventuella 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 2019-01-01 - 2019-12-31 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 uttalanden

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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Umeå 24 april 2020

Deloitte AB



Anders Linné  
auktoriserad revisor