Magnolian 2
Org nr 769622-8613

ÅRSREDOVISNING
för räkenskapsåret 2012

Styrelsen för Magnolian 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret den 1 januari 2012 t.o.m. den 31 december 2012, vilket är föreningens andra 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 3:1 i Uppsala kommun.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet kommer det att uppföras ett flerbostadshus i fyra våningar med totalt 56 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 4 539 m^2. Föreningen kommer att disponera över 41 parkeringsplatser varav 26 i garage.

Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Föreningen har genom Entreprenören en byggsäkerhetsförsäkring hos Försäkrings AB Bostads Garanti. JM AB (entreprenören) har tecknat en byggfelsförsäkring hos Gar-Bo Försäkring AB och gäller från och med datum för godkänd slutbesiktning och i 10 år därefter. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamma utrymmen och anordningar
I fastigheten finns det lägenhetsförråd i källarvåningen. Byggnaden är för värmeleveranser att 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, städrum och bredbandsnät anslutet till Telia för internet, tv och telefoni.

Gemensamhetsanläggning
Föreningen är kommer att vara delaktig i två gemensamhetsanläggningar. Gemensamhetsanläggning GA 1 omfattar körväg, anordning för avledande av dagvatten med brunnar, belysning, underjordiskt parkeringsgarage inkl 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, anläggningsbeslut har registrerats och eventuell samfällighetsförening har registrerats. Köparen skall fr.o.m. övertagande av gemensamhetsanläggningarna svara för de på fastigheten belöpande kostnaderna för gemensamhetsanläggningarna. Från tillträdesdagen till övertagandet svarar säljaren för drift och underhåll av gemensamhetsanläggningarna. Köparen ersätter säljaren mot ett arvode av 90 000 kr per för sin del av kostnaderna för drift och underhåll inkl. administration avseende 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 motorvärmaruttag belastandes intilliggande fastighet. I föreningens fastighet finns upplåtet servitut avseende utrymme för gatukantsten och belysningsstolpar för gatubelysning samt gatunamnskyltar 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 GA 1, till förmån för intilliggande fastighet.

Förvaltning

Teknisk förvaltning
Föreningen har tecknat 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 gäller till den 31 december 2013.

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan
Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 11 november 2011. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhölls av Bolagsverket den 11 november 2011.

Föreningens anskaffningskostnad för byggnad och mark inklusive reservering för oförutsedda kostnader (likviditetsreserv) är beräknad till 171 000 000 kr vilket kommer att finansieras genom lån om 45 720 000 kr samt insatser och upplåtelseavgifter om 125 280 000 kr. Enligt ekonomisk plan beräknas den totala årsavgiften uppgå till i genomsnitt ca. 686 kr/m^2 och år samt insatser och upplåtelseavgifter till ca. 27 601 kr/m^2.

Fastighetslån
Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

Bank	Lånebelopp	Ränta enl. Eko. plan	Avtalad ränta	Bundet till
SEB	15 260 000	3,9 %	2,01%	2015-12-28
SEB	15 260 000	4,4 %	2,11%	2016-12-28
SEB	15 200 000	5,10%	2,26%	2017-12-28

Avräkning mot Entreprenören
Entreprenören svarar för föreningens kostnader och uppbär föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten. Avräkning mot Entreprenören kommer att ske efter det att godkänd slutbesiktning och slutfinansiering av fastigheten har skett enligt totalentreprenadkontraktet. Slutlig reglering av entreprenaden har ännu ej skett. Avräkning beräknas ske per den 31 mars 2013.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans
Föreningen beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans:

Anskaffningskostnad	171 000 000	Lån	45 720 000
		Insatser	64 993 000
		Upplåtelseavgifter	60 287 000
	171 000 000		171 000 000

Fastighetsavgift/fastighetsskatt
Byggnaden kommer troligen att åsättas värdeår 2012. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten.

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.

Föreningsfrågor

Föreningen hade 81 (26) medlemmar vid årets slut.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under augusti 2012. Vid årets slut var 48 bostadsrätter upplåtna. Under året har två bostadsrätter överlåtits.

Styrelsen har beslutat att ordinarie föreningsstämma kommer att hållas den 7 maj 2013.

Styrelse
Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 11 juni 2012 haft följande sammansättning:

Ulf Åstrand	Ledamot	1)	Ordförande
Kurt Sterner	Ledamot	1)	
Karl-Evert Gustavson	Ledamot		
Erika Blomqvist	Ledamot		
Martin Dahlö	Ledamot		
Göran Kjulsten	Suppleant	1)	
Gunnel Berg	Suppleant		
Malin Karlsson	Suppleant		
Siw Engelmark	Suppleant		

1) utsedd av AB Bostadsgaranti

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

Styrelsen har hållit fem (två) st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Revisorer

Deloitte AB Huvudansvarig Jeanette Roosberg	Ordinarie
Deloitte AB	Suppleant

Föreningens stadgar
Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 9 november 2011.

Förslag till resultatdisposition

Entreprenören svarar för föreningens drift- och kapitalkostnader samt uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten, därmed finns inget resultat att disponera.

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Balansräkning	**Not**	**2012-12-31**
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Pågående nyanläggning	1	140 340 000
Summa materiella anläggningstillgångar		140 340 000
Summa anläggningstillgångar		140 340 000
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Avräkningskonto förvaltare		5 205 241
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2	24 235
Summa kortfristiga fordringar		5 229 476
Kassa och bank		
Bank		128 493
Summa kassa bank		128 493
Summa omsättningstillgångar		5 357 969
Summa tillgångar		145 697 969

Balansräkning	**Not**	**2012-12-31**
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	3	
Bundet eget kapital		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		96 310 002
Summa bundet kapital		96 310 002
Summa eget kapital		96 310 002
Långfristiga skulder		
Fastighetslån		44 865 000
Summa långfristiga skulder		44 865 000
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder		855 000
Leverantörsskulder		3 043 386
Skuld Entreprenören		483 865
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4	140 716
Summa kortfrista skulder		4 522 967
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		145 697 969
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar		45 720 000
Ansvarsförbindelser		Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

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 är under produktion. Nedlagda produktionskostnader redovisas som pågående nyanläggning i balansräkningen. 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. Avskrivning påbörjas efter avräkningsdagen.

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

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar
Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

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

Likvida medel
Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden samt likvida medel på avräkningskonto hos förvaltaren.

Övrigt

Anställda
Föreningen har inte haft några anställda och några löner och ersättningar har inte utbetalats.

Noter

Not 1 Pågående nyanläggning

	2012-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	140 340 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	140 340 000
Utgående restvärde enligt plan	140 340 000

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	10 600 000
Taxeringsvärde mark	15 800 000

Not 2 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31
Övriga poster	24 235
Summa	24 235

Not 3 Eget kapital

	Insats-kapital
Belopp vid årets ingång	-
Ökning av insatskapital	96 310 002
Eget kapital 2012-12-31	96 310 002

Fördelning mellan insatser och upplåtelseavgifter kommer att ske när samtliga inbetalningar skett.

Not 4 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31
Upplupna räntor	29 306
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	78 268
Upplupna styrelsearvoden	10 000
Upplupna revisionsarvoden	20 000
Upplupna sociala avgifter	3 142
	140 716

Uppsala 2013-04-05

Ulf Åstrand
Ordförande

Kurt Sterner
Ledamot

Karl-Evert Gustavson
Ledamot

Erika Blomqvist
Ledamot

Martin Dahlö
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2013-04-09

Deloitte AB

Jeanette Roosberg
Auktoriserad revisor

Deloitte.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Magnolian 2
Organisationsnummer 769622-8613

Rapport om årsredovisningen
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Magnolian 2 för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen
Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar
Vårt ansvar är att uttala mig oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden
Enligt min 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 2012 enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Magnolian 2 för år 2012.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar
Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden
Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 9 april 2013

Jeanette Roosberg
Godkänd revisor