

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Magnolian 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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.
- 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 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
Eva Jenny Sundman	Suppleant
Deloitte AB	Revisor
Anders Linné	Huvudansvarig revisor

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Anders Linné

Ordinarie Extern

Deloitte

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-03-29.

Extra föreningsstämma hölls 2017-10-22. Nya stadgar. Säkerhetsdörrar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
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.

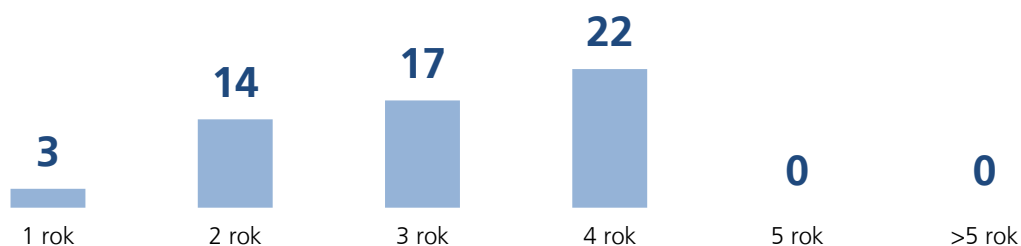
Värdeåret är 2012.

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

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Inbrottskydd på entrédörrar, ytterdörrar till förråd	2017	Utfört
Undersöka möjligheter att installera laddare för elbilar i garaget	2017	Utfört
Planerat underhåll	År	
Stamspolning genomförs	2018	
Förstärkning av ytterdörrar till innergården	2018	
Elbilsaddare kommer att monteras vid två platser i garaget	2018	
Säkerhetsdörrar ska monteras i samtliga lägenheter	2018	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

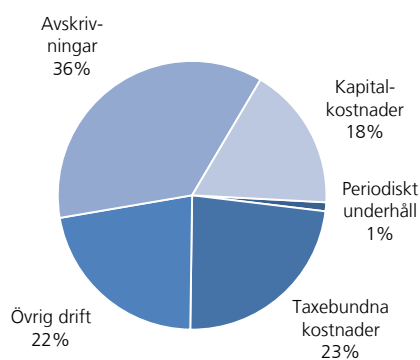
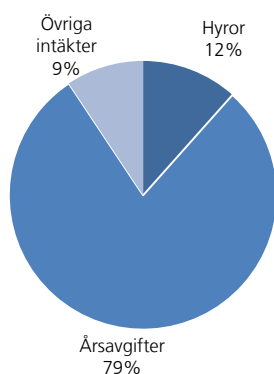
Avtal	Leverantör
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB	Ekonomisk förvaltare
UBC fastigheter	Teknisk förvaltare
Trygg-Hansa	Försäkring
Telia	TV, telefoni och bredband
Storuman energi	Elavtal
Vattenfall	Elavtal för nätet
Deloitte	Revisor
Uppsala Vatten AB	Fjärrvärme
Binero	Hemsida
Carpeting	Dörrmattor i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

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 082 918	1 336 925
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 287 427	3 469 132
Finansiella intäkter	25	162
Minskning kortfristiga fordringar	0	37 807
Ökning av kortfristiga skulder	225 432	0
	3 512 884	3 507 101
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 535 383	1 365 972
Finansiella kostnader	555 636	741 082
Ökning av kortfristiga fordringar	28 835	0
Minskning av långfristiga skulder	640 000	1 390 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	264 054
	2 759 853	3 761 108
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 835 949	1 082 918
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	753 031	-254 007

*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 1 315 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

Uppsala kommun har beviljat föreningen ett nytt femårigt bygglov för inglasning av balkonger i januari 2018.

På en välbesökt extrastämma den 22 oktober togs det första beslutet om nya stadgar samt ett beslut om inköp och montering av säkerhetsdörrar i samtliga lägenheter under våren 2018.

Föreningen har tagit fram en underhållsplan som sträcker sig fram till 2048

Eftersom vi har haft en del inbrottsförsök i fastigheten har entrédörrar i trapphusen samt ytterdörrar till förrådsutrymmen förstärkts.

Vi har haft slutbesiktning av fastigheten. Som ett resultat av besiktningen av utemiljön har JM nu monterat gasfjädrar på luckorna till sopskåpen.

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

Vi har beslutat att byta ut ventilationsfiltren i lägenheterna varje år och de delas fortsättningsvis ut av styrelsen varje höst.

Det har inte utförts något större underhåll under året.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 56 st

Överlåtelse under året: 10 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 98

Tillkommande medlemmar: 19

Avgående medlemmar: 17

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 100

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	573*	625	622	624
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 045	9 186	9 492	9 633
Elkostnad/m ² totalyta	58	51	46	44
Värmekostnad/m ² totalyta	60	63	45	38
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	25	20	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	113	150	175	179
Soliditet (%)	75	75	74	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	34	200	184	-98
Nettoomsättning (tkr)	3 211	3 460	3 454	3 462

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

*Föreningen har inte förändrat sina avgifter under året, skillnaden i nyckeltalet beror på en avgiftsfri månad som styrelsen har beslutat.

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	1 542 855	705 000	0	837 855
S:a bundet eget kapital	126 822 855	705 000	0	126 117 855
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-297 246	-705 000	200 155	207 599
Årets resultat	34 349	34 349	-200 155	200 155
S:a ansamlad förlust	-262 897	-670 651	0	407 754
S:a eget kapital	126 559 958	34 349	0	126 525 609

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	34 349
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	407 754
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-705 000
summa balanserat resultat	-262 897

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

35 326
-227 571

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 211 001	3 459 901
Övriga rörelseintäkter	Not 3	76 426	9 231
Summa rörelseintäkter		3 287 427	3 469 132
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 126 173	-1 045 263
Övriga externa kostnader	Not 5	-333 807	-247 405
Personalkostnader	Not 6	-75 402	-73 305
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 162 085	-1 162 085
Summa rörelsekostnader		-2 697 468	-2 528 057
RÖRELSERESULTAT		589 960	941 075
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25	162
Räntekostnader och liknande resultatposter		-555 636	-741 082
Summa finansiella poster		-555 611	-740 920
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		34 349	200 155
ÅRETS RESULTAT		34 349	200 155

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	166 215 560	167 377 645
Summa materiella anläggningstillgångar		166 215 560	167 377 645
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		166 215 560	167 377 645
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		126	244
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 882 696	1 100 712
Summa kortfristiga fordringar		1 882 822	1 100 956
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 882 822	1 100 956
SUMMA TILLGÅNGAR		168 098 381	168 478 601

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		125 280 000	125 280 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 542 855	837 855
Summa bundet eget kapital		126 822 855	126 117 855
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-297 246	207 599
Årets resultat		34 349	200 155
Summa fritt eget kapital		-262 897	407 754
SUMMA EGET KAPITAL		126 559 958	126 525 609
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	40 415 000	41 055 000
Summa långfristiga skulder		40 415 000	41 055 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	640 000	640 000
Leverantörsskulder		89 415	97 355
Skatteskulder		34 500	35 050
Övriga skulder		700	700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	358 808	124 886
Summa kortfristiga skulder		1 123 423	897 991
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		168 098 381	168 478 601

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	2017	2016
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	2 599 971	2 836 332
Hyror parkering	104 600	105 800
Hyror garage	275 910	288 370
Bredbandsintäkter	145 152	145 152
Varmvattenintäkter	85 357	84 253
Öresutjämning	12	-6
	3 211 001	3 459 901

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	76 426	9 231
	76 426	9 231

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	76 439	90 202
	Fastighetsskötsel beställning	625	9 917
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 494	0
	Snöröjning/sandning	531	1 486
	Städning entreprenad	106 620	103 513
	Hissbesiktning	0	1 578
	Gemensamma utrymmen	0	4 080
	Gård	7 027	5 995
	Serviceavtal	37 793	11 978
	Förbrukningsmateriel	30 750	8 156
	Teleport/hissanläggning	3 188	0
	Störningsjour och larm	0	25 103
		265 466	262 008
	Reparationer		
	Sophantering/återvinning	1 323	1 386
	Källare	0	1 875
	Lås	13 843	13 038
	VVS	5 165	1 319
	Ventilation	0	21 625
	Hiss	3 249	6 083
	Mark/gård/utemiljö	0	1 474
	Skador/klotter/skadegörelse	0	994
		23 580	47 794
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	35 326	0
		35 326	0
	Taxebundna kostnader		
	El	283 957	252 600
	Värme	297 134	308 306
	Vatten	112 589	121 722
	Sophämtning/renhållning	57 820	4 947
	Grovsopor	0	2 979
		751 499	690 554
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	33 052	27 657
		33 052	27 657
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	17 250	17 250
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 126 173	1 045 263

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Tele- och datakommunikation	147 981	148 300
	Revisionsarvode extern revisor	12 875	12 500
	Föreningskostnader	5 622	10 875
	Styrelseomkostnader	0	119
	Fritids- och trivselkostnader	220	707
	Förvaltningsarvode	68 140	66 318
	Administration	2 448	4 477
	Korttidsinventarier	5 380	0
	Konsultarvode	85 381	4 109
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 760	0
		333 807	247 405
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	62 125	55 785
	Löner	750	4 475
	Kostnadsersättningar	204	426
	Sociala kostnader	12 323	12 619
		75 402	73 305
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	1 162 085	1 162 085
		1 162 085	1 162 085

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	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	-3 622 355	-2 460 270
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 162 085	-1 162 085
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 784 440	-3 622 355
	Planenligt restvärde vid årets slut	166 215 560	167 377 645
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	34 900 000	34 900 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	71 725 000	71 725 000
	Taxeringsvärde mark	26 000 000	26 000 000
		97 725 000	97 725 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	96 000 000	96 000 000
	Lokaler	1 725 000	1 725 000
		97 725 000	97 725 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	17 381	17 794
	Klientmedel hos SBC	1 835 949	1 082 918
	Fordringar	29 366	0
		1 882 696	1 100 712
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	837 855	544 680
	Reservering enligt stadgar	705 000	293 175
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 542 855	837 855

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	0,810 %	13 245 000	13 485 000	2019-03-28
SEB	0,900 %	13 560 000	13 760 000	2019-12-28
SEB	2,260 %	14 250 000	14 450 000	2020-12-28
Summa skulder till kreditinstitut		41 055 000	41 695 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-640 000	-640 000	
		40 415 000	41 055 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 855 000 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	45 720 000	45 720 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
Arvoden	56 000	56 000
Sociala avgifter	11 200	11 200
Ränta	3 063	3 990
Avgifter och hyror	288 545	53 696
	358 808	124 886

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Förstärkning av ytterdörrar till innergården ska utföras under våren

Elbilsaddare kommer att monteras vid två platser i garaget under våren 2018

Säkerhetsdörrar ska monteras i samtliga lägenheter våren 2018.

Stampsolning genomförs under våren.

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den / 2018

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 / 2018

Anders Linné
Extern revisor