

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Magnolian 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 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 och el på innergården.

Styrelsen

Pehr Gunnar Theodor Höistad	Ordförande
Johan Hedström	Ledamot
Eva Jenny Sundman	Ledamot
Åke Erik Sörås	Ledamot
Jens Kristoffer Carlevi	Suppleant
Katja Elisabeth Holmgren	Suppleant
Deloitte AB	Revisor
Anders Linné	Huvudansvarig revisor

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Anders Linné

Ordinarie Extern

Deloitte

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-04.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Luthagen 89:1	2012	Uppsala

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

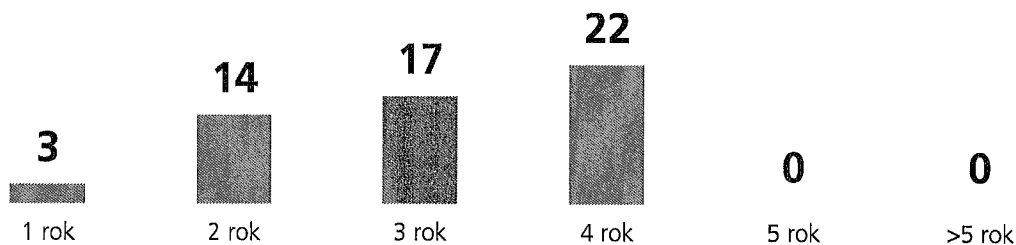
Fastigheten bebyggdes 2012 - 2013 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2012.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 929 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.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK - Obligatorisk ventilationskontroll	2018	Utfört
Förstärkning av ytterdörrar till innergården	2018	Utfört
Säkerhetsdörrar installerade i samtliga lägenheter	2018	Utfört
Stamspolning	2018	Utfört
Planerat underhåll	År	Kommentar
Installation av nytt låssystem till garaget	2019	
Installation av elbilsladdare vid fyra platser i garaget	2019	Två platser för Magnolian 1 och två platser för Magnolian 2

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

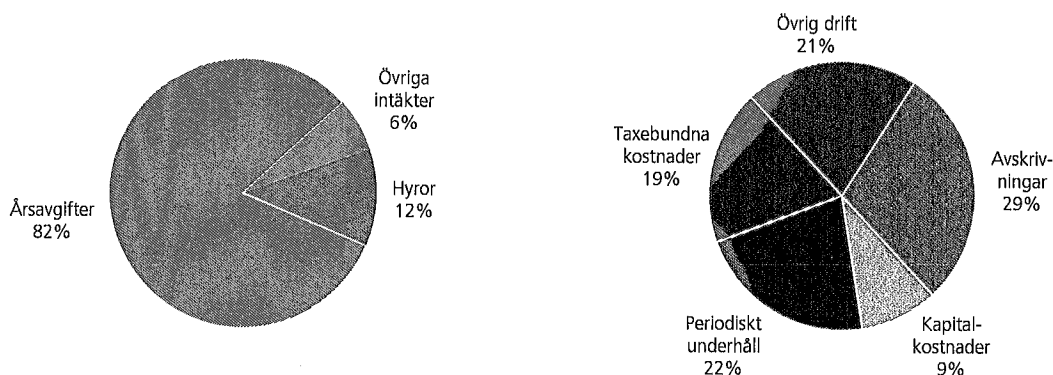
Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltare
UBC fastigheter	Teknisk förvaltare
Trygg-Hansa	Försäkring
Telia	TV, telefoni och bredband
Storuman energi	Elavtal
Vattenfall	Elavtal för nätet
Deloitte	Revisor
Uppsala Vatten AB	Fjärrvärme
Binero	Hemsida
Carpeting	Dörrmattor i entréerna
Trappstäd	Ren Jämt (Ekeby städ fr.o.m. 2019-01-01)

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 835 949	1 082 918
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 463 139	3 287 427
Finansiella intäkter	139	25
Minskning kortfristiga fordringar	29 558	0
Ökning av kortfristiga skulder	80 590	225 432
	3 573 426	3 512 884
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 520 758	1 535 383
Finansiella kostnader	377 346	555 636
Ökning av kortfristiga fordringar	0	28 835
Minskning av långfristiga skulder	640 000	640 000
	3 538 104	2 759 853
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 871 271	1 835 949
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	35 323	753 031

*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 1 337 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
Säkerhetsdörrar har installerats i samtliga lägenheter under 2018.

Eftersom vi har haft en del inbrottsförsök i fastigheten har ytterdörrarna från innergården förstärkts.

Spolning av avloppsstammarna har utförts under hösten 2018.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har utförts under hösten 2018.

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.

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: 95
Tillkommande medlemmar: 16
Avgående medlemmar: 19
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 92

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	625	573	625	622
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 904	9 045	9 186	9 492
Elkostnad/m ² totalyta	65	58	51	46
Värmekostnad/m ² totalyta	62	60	63	45
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	23	25	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	77	113	150	175
Soliditet (%)	75	75	75	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-597	34	200	184
Nettoomsättning (tkr)	3 463	3 211	3 460	3 454

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	2 212 529	705 000	-35 326	1 542 855
S:a bundet eget kapital	127 492 529	705 000	-35 326	126 822 855
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-932 571	-705 000	69 675	-297 246
Årets resultat	-596 911	-596 911	-34 349	34 349
S:a ansamlad förlust	-1 529 481	-1 301 911	35 326	-262 897
S:a eget kapital	125 963 048	-596 911	0	126 559 958

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-596 911
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-227 571
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-705 000
summa balanserat resultat	-1 529 482

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	875 907
att i ny räkning överförs	-653 575

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 463 139	3 211 001
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	76 426
Summa rörelseintäkter		3 463 139	3 287 427
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 102 039	-1 126 173
Övriga externa kostnader	Not 5	-335 073	-333 807
Personalkostnader	Not 6	-83 646	-75 402
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 162 085	-1 162 085
Summa rörelsekostnader		-3 682 843	-2 697 468
RÖRELSERESULTAT		-219 704	589 960
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		139	25
Räntekostnader och liknande resultatposter		-377 346	-555 636
Summa finansiella poster		-377 207	-555 611
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-596 911	34 349
ÅRETS RESULTAT		-596 911	34 349

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	165 053 475	166 215 560
Summa materiella anläggningstillgångar	165 053 475	166 215 560
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	165 053 475	166 215 560
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	-66	126
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 888 652	1 882 696
Summa kortfristiga fordringar	1 888 586	1 882 822
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 888 586	1 882 822
SUMMA TILLGÅNGAR	166 942 061	168 098 381

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		125 280 000	125 280 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	2 212 529	1 542 855
Summa bundet eget kapital		127 492 529	126 822 855
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-932 571	-297 246
Årets resultat		-596 911	34 349
Summa fritt eget kapital		-1 529 481	-262 897
SUMMA EGET KAPITAL		125 963 048	126 559 958
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	13 850 000	40 415 000
Summa långfristiga skulder		13 850 000	40 415 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	26 565 000	640 000
Leverantörsskulder		186 341	89 415
Skatteskulder		34 500	34 500
Övriga skulder		1 712	700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	341 460	358 808
Summa kortfristiga skulder		27 129 013	1 123 423
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		166 942 061	168 098 381

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 periodisering 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	2 836 332	2 599 971
Hyror parkering	102 100	104 600
Hyror garage	301 400	275 910
Bredbandsintäkter	145 152	145 152
Varmvattenintäkter	78 149	85 357
Öresutjämning	6	12
	3 463 139	3 211 001

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	0	76 426
	0	76 426

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	68 874	76 439
	Fastighetsskötsel beställning	2 097	625
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	16 527	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 913	2 494
	Snöröjning/sandning	2 587	531
	Städning entreprenad	109 812	106 620
	OVK Obl. Ventilationskontroll	37 500	0
	Hissbesiktning	7 070	0
	Gemensamma utrymmen	7 342	0
	Gård	3 169	7 027
	Serviceavtal	81 075	37 793
	Förbrukningsmateriel	42 295	30 750
	Teleport/hissanläggning	12 750	3 188
		395 010	265 466
	Reparationer		
	Sophantering/återvinning	0	1 323
	Lås	14 441	13 843
	VVS	2 744	5 165
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 404	0
	Hiss	6 524	3 249
	Skador/klotter/skadegörelse	888	0
		28 001	23 580
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	830 282	35 326
	VVS	45 625	0
		875 907	35 326
	Taxebundna kostnader		
	El	319 648	283 957
	Värme	306 349	297 134
	Vatten	124 789	112 589
	Sophämtning/renhållning	0	57 820
		750 786	751 499
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	35 085	33 052
		35 085	33 052
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	17 250	17 250
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 102 039	1 126 173

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	147 911	147 981
	Revisionsarvode extern revisor	16 125	12 875
	Föreningskostnader	57 031	5 622
	Styrelseomkostnader	5 300	0
	Fritids- och trivselkostnader	510	220
	Förvaltningsarvode	70 682	68 140
	Administration	7 615	2 448
	Korttidsinventarier	3 607	5 380
	Konsultarvode	17 625	85 381
	Tidningar facklitteratur	2 788	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 880	5 760
		335 073	333 807

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	63 971	62 125
	Löner	0	750
	Kostnadsersättningar	37	204
	Sociala kostnader	19 638	12 323
		83 646	75 402

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	1 162 085	1 162 085
		1 162 085	1 162 085

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	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	-4 784 440	-3 622 355
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 162 085	-1 162 085
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 946 525	-4 784 440
	Planenligt restvärde vid årets slut	165 053 475	166 215 560
	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	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	17 381	17 381
	Klientmedel hos SBC	1 871 271	1 835 949
	Fordringar	0	29 366
		1 888 652	1 882 696
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	1 542 855	837 855
	Reservering enligt stadgar	705 000	705 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-35 326	0
	Vid årets slut	2 212 529	1 542 855

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	0,810 %	13 005 000	13 245 000	2019-03-28
SEB	0,900 %	13 360 000	13 560 000	2019-12-28
SEB	1,060 %	14 050 000	14 250 000	2020-12-28
Summa skulder till kreditinstitut		40 415 000	41 055 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-26 565 000	-640 000	
		13 850 000	40 415 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 415 000 kr. Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	45 720 000	45 720 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Arvoden	56 700	56 000
Sociala avgifter	17 815	11 200
Ränta	2 080	3 063
Avgifter och hyror	264 865	288 545
	341 460	358 808

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Elbilsaddare kommer att installeras vid fyra platser i garaget under våren 2019. Två platser för Magnolian 1 och två platser för Magnolian 2.

Nytt låssystem för garaget planeras att installerats under 2019.

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 5, 8 2019



Pehr Gunnar Theodor Höistad
Ordförande

Johan Hedström
Ledamot




Eva Jenny Sundman
Ledamot

Åke Erik Sörås
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 28, 3 2019



Anders Linné
Extern 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 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 2018 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 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 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 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 2018-01-01 - 2018-12-31 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 den 28/3-2019
Deloitte AB



Anders Linné
Auktoriserad revisor