



# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Magnolian 2



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Magnolian 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

## 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 2046.
- 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 samt innergård.

#### Styrelsen

Jens Carlevi	Ordförande
Johan Hedström	Ledamot
Katja Elisabeth Holmgren	Ledamot
Eva Sundman	Ledamot
Per-Ola Karl Magnus Blomgren	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Margareta Kleberg	Ordinarie Extern	BDO MÅLARDALEN AB
-------------------	------------------	-------------------

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-02.

### 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

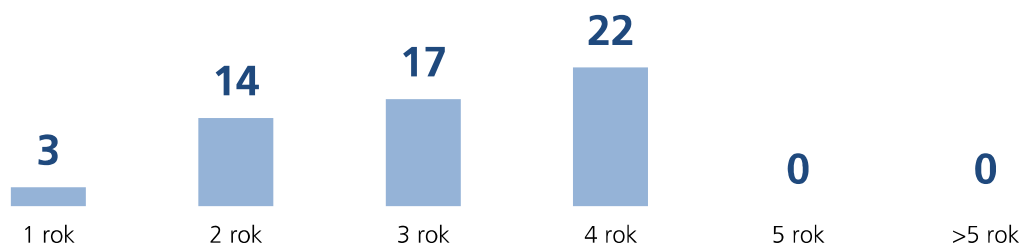
Fastigheten bebyggdes 2012 - 2013 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2012.

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

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 56 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Trapphusen  
Garaget  
Källarförrådsgångar  
Barnvagnsrum, 5st  
Städtrum

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Byte kompressor värmepump	2021	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte till LED-belysning	2022	Byte i trapphusen
Målning golv källaren	2022	
Målning sockel fasad	2022	

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

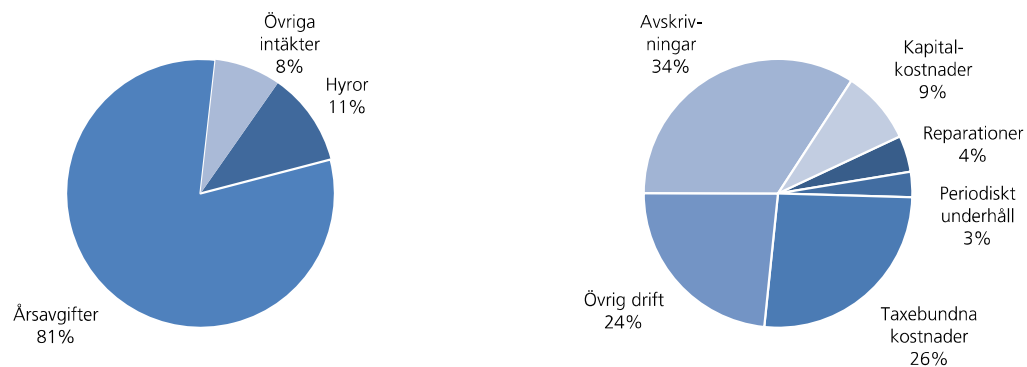
Avtal	Leverantör
SBC AB	Ekonomisk förvaltare
UBC fastigheter AB	Teknisk förvaltare
Trygg-Hansa AB	Försäkring
Telia AB	TV, telefoni och bredband
Storuman energi AB	Elhandelsavtal
Vattenfall AB	Elnätsavtal
BDO Mälardalen AB	Revisor
Vattenfall AB	Fjärrvärme
Binero	Hemsida
Elis AB	Dörrmattor i entréerna
Ekeby städ AB	Trappstäd
Brunata AB	Varmvattenmätning

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 579 452</b>	<b>2 613 494</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 510 231	3 473 525
Finansiella intäkter	456	90
Minskning kortfristiga fordringar	36 822	0
Ökning av kortfristiga skulder	32 674	0
	<b>3 580 183</b>	<b>3 473 615</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 943 734	1 661 953
Finansiella kostnader	299 490	360 379
Ökning av kortfristiga fordringar	0	54 450
Minskning av långfristiga skulder	404 000	404 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	26 875
	<b>2 647 224</b>	<b>2 507 657</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>4 512 410</b>	<b>3 579 452</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>932 959</b>	<b>965 958</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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Under januari fick vi resultatet av den radonmätning som utfördes under hösten 2020 och vi låg långt under de fastställda gränsvärdena.
- För att utöka skyddet mot inbrott i våra källarförråd installerades tidur till samtliga nyckelbrytare till förrådsgångarna. Nyckelbrytarna är nu inte aktiva nattetid utan dörrarna får öppnas med nyckel direkt i dörren.
- Det installerades ett fågelskydd på taket längs Formgatan för att förhindra fåglar från att smutsa ner de översta balkongerna.
- Efter vattenläckan i oktober 2021 har styrelsen tagit fram en informationsplan vid allvarliga händelser och informerat medlemmarna via nyhetsbrev hur information går ut vid en händelse.
- Den 20 november bjöd styrelsen in alla medlemmar till en mycket uppskattad och välbesökt glögg och mingelaktivitet på innergården.
- Vi tecknade under Q4 om vårt avtal med Telia gällande TV och bredband och har nu 500/500 Mbit.
- Kompressorn för återvinning av energin i ventilationsluften byttes under året.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 56 st  
Överlåtelse under året: 4 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 88  
Tillkommande medlemmar: 4  
Avgående medlemmar: 6  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 86

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	625	625	625	625
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 624	8 713	8 802	8 904
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	60	53	68	65
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	71	43	60	62
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	34	28	27	25
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	61	73	77	77
Soliditet (%)	76	76	76	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	111	289	104	-597
Nettoomsättning (tkr)	3 451	3 424	3 473	3 463

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	3 310 372	705 000	0	2 605 372
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>128 590 372</b>	<b>705 000</b>	<b>0</b>	<b>127 885 372</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-2 234 086	-705 000	289 198	-1 818 284
Årets resultat	110 613	110 613	-289 198	289 198
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 123 473</b>	<b>-594 387</b>	<b>0</b>	<b>-1 529 086</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>126 466 899</b>	<b>110 613</b>	<b>0</b>	<b>126 356 286</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	110 613
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 529 087
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-705 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 123 474</b>

Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråkats	104 461
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-2 019 013</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 450 913	3 424 342
Övriga rörelseintäkter	Not 3	59 318	49 183
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 510 231</b>	<b>3 473 525</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 623 532	-1 300 971
Övriga externa kostnader	Not 5	-229 247	-286 095
Personalkostnader	Not 6	-90 955	-74 888
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 156 850	-1 162 085
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 100 584</b>	<b>-2 824 038</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>409 647</b>	<b>649 487</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		456	90
Räntekostnader och liknande resultatposter		-299 490	-360 379
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-299 034</b>	<b>-360 289</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>110 613</b>	<b>289 198</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>110 613</b>	<b>289 198</b>



---

## Balansräkning

---

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 8,12	161 571 815	162 728 665
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>161 571 815</b>	<b>162 728 665</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>161 571 815</b>	<b>162 728 665</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	4 550 480	3 654 344
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>4 550 480</b>	<b>3 654 344</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>4 550 480</b>	<b>3 654 344</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>166 122 295</b>	<b>166 383 008</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		125 280 000	125 280 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	3 310 372	2 605 372
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>128 590 372</b>	<b>127 885 372</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-2 234 086	-1 818 284
Årets resultat		110 613	289 198
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-2 123 473</b>	<b>-1 529 086</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>126 466 899</b>	<b>126 356 286</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	13 475 000	39 144 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 475 000</b>	<b>39 144 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	25 669 000	404 000
Leverantörsskulder		100 191	62 899
Skatteskulder		19 620	19 620
Övriga skulder		700	700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	390 885	395 504
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>26 180 396</b>	<b>882 723</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>166 122 295</b>	<b>166 383 008</b>

## Noter

Belopp anges i svenska 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.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

<b>Avskrivningar</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Byggnader	120 år	120 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Årsavgifter	2 836 332	2 836 332
Hyror parkering	87 350	95 650
Hyror garage	307 380	311 690
Bredbandsintäkter	145 152	145 152
Varmvattenintäkter	66 510	33 292
Elintäkter	1 435	2 221
Avgift andrahandsuthyrning	6 743	0
Öresutjämning	10	5
	<b>3 450 913</b>	<b>3 424 342</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fakturerade kostnader	59 318	44 815
Övriga intäkter	0	4 368
	<b>59 318</b>	<b>49 183</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	79 963	80 097
	Fastighetskötsel beställning	0	5 532
	Fastighetskötsel gård entreprenad	0	8 750
	Fastighetskötsel gård beställning	2 783	3 408
	Snöröjning/sandning	0	1 416
	Städning entreprenad	186 469	198 438
	Mattvätt/Hyrmattor	31 330	29 464
	Hissbesiktning	6 356	7 645
	Gemensamma utrymmen	529	0
	Garage/parkering	0	3 113
	Gård	1 592	2 749
	Serviceavtal	84 620	86 309
	Förbrukningsmateriel	14 270	14 878
	Teleport/hissanläggning	13 043	12 750
		<b>420 955</b>	<b>454 548</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Källare	4 688	0
	Entré/trapphus	11 551	0
	Lås	38 458	1 315
	VVS	17 458	4 115
	Värmeanläggning/undercentral	30 506	2 431
	Ventilation	23 418	85 330
	Elinstallationer	8 847	3 150
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	7 030	6 270
	Hiss	5 144	4 983
	Mark/gård/utemiljö	0	2 029
	Garage/parkering	3 113	0
		<b>150 213</b>	<b>109 623</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Värmeanläggning	76 966	0
	Tak	14 950	0
	Garage/parkering	12 545	0
		<b>104 461</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	293 571	262 816
	Värme	348 735	210 741
	Vatten	167 235	137 918
	Sophämtning/renhållning	77 685	71 852
		<b>887 226</b>	<b>683 327</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	50 867	43 663
		<b>50 867</b>	<b>43 663</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>9 810</b>	<b>9 810</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 623 532</b>	<b>1 300 971</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Tele- och datakommunikation	113 454	182 290
	Revisionsarvode extern revisor	16 875	17 750
	Föreningskostnader	0	1 038
	Fritids- och trivselkostnader	2 888	0
	Studieverksamhet	563	0
	Förvaltningsarvode	75 644	73 992
	Förvaltningsarvoden övriga	6 875	0
	Administration	5 018	1 271
	Konsultarvode	1 750	3 634
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 180	6 120
		<b>229 247</b>	<b>286 095</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	69 321	59 152
	Sociala kostnader	21 634	15 736
		<b>90 955</b>	<b>74 888</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	1 156 850	1 162 085
		<b>1 156 850</b>	<b>1 162 085</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	<b>Ackumulerade 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>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-8 271 335	-7 109 250
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 156 850	-1 162 085
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-9 428 185</b>	<b>-8 271 335</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>161 571 815</b>	<b>162 728 665</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	34 900 000	34 900 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	82 981 000	82 981 000
	Taxeringsvärde mark	37 000 000	37 000 000
		<b>119 981 000</b>	<b>119 981 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	119 000 000	119 000 000
	Lokaler	981 000	981 000
		<b>119 981 000</b>	<b>119 981 000</b>
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	12 833	13 109
	Momsavräkning	25 237	61 783
	Klientmedel hos SBC	3 461 977	3 579 452
	Räntekonto hos SBC	1 050 433	0
		<b>4 550 480</b>	<b>3 654 344</b>
<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	2 605 372	2 041 622
	Reservering enligt stadgar	705 000	705 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-141 250
	<b>Vid årets slut</b>	<b>3 310 372</b>	<b>2 605 372</b>

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsda g
	SEB	0,870 %	12 582 000	12 714 000	2022-03-28
	SEB	0,780 %	12 947 000	13 079 000	2022-12-28
	SEB	0,640 %	13 615 000	13 755 000	2023-12-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>39 144 000</b>	<b>39 548 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-25 669 000	-404 000	
			<b>13 475 000</b>	<b>39 144 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 124 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	45 720 000	45 720 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	58 054	57 685
	Sociala avgifter	18 371	18 125
	Ränta	1 653	1 670
	Avgifter och hyror	312 807	318 024
		<b>390 885</b>	<b>395 504</b>

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

Under 2022 planeras en engångsamortering på 2 miljoner SEK att göras.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Uppsala den / 2022

Jens Carlevi  
Ordförande

Johan Hedström  
Ledamot

Katja Elisabeth Holmgren  
Ledamot

Eva Sundman  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Margareta Kleberg  
BDO Mälardalen AB, Auktoriserad revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Magnolian 2  
Org.nr. 769622-8613

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Magnolian 2 för år 2021.

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 2021 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 29 april 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### 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 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 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. Risker 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 Bostadsrättsföreningen Magnolian 2 för år 2021 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.

Stockholm den enligt digital signering

BDO Mälardalen AB

Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)