


# Bostadsrättsförening Magnolian i Oxie

Årsredovisning 2024



**BREDABLICK**

 phm partner



# Bostadsrättsförening Magnolian i Oxie

Org.nr: 716406-8491

## Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	18



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Magnolian i Oxie, 716406-8491, med säte i Oxie, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanentboende om inte annat har avtalats, till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1978-09-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1981-10-28 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-27 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

#### **Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer**

Ordförande	Christer Warnerup	2026
Ledamot	Alexander Vellage-Thiesen	2025
Ledamot	Eva Nilsson Skogö	2026
Ledamot	Lisbeth Barkstedt	2026
Ledamot	Ronald Nilsson	2026
Suppleant	Mélé Akakpo	2025
Suppleant	Niclas Hasselager Mølgaard	2025
Suppleant	Wioletta Christensen	2025

#### **Vald t.o.m. föreningsstämman**

#### **Revisor**

Auktoriserad revisor	Tanja Jörgensen Ernst & Young AB
----------------------	-------------------------------------

#### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av:

Jan Artursson, sammankallande & Lars Karlsson.

#### **Firmateckning**

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



### **Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheterna Malmö Oxievång 1, Malmö Oxievång 4, samt Malmö Oxievång 5 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 185 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1982. Fastighetens adresser är Lertegelvägen 6-108, Murtegelvägen 1-135, samt Stengodsvägen.

Föreningen upplåter 185 bostadsrätter fördelat på 80 lägenheter och 105 småhus i form av kedjehus.

Föreningen upplåter 54 parkeringsplatser, 48 garageplatser och 76 förråd med hyresrätt. Föreningen hyr även 13 parkeringsplatser och 72 garageplatser av Brinova. Föreningen har även 3 gemensamhetslokaler.

#### Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
20	79	72	14

Total tomtarea: 42 661 kvm

Total bostadsarea: 18 002 kvm

Total lokalarea: 336 kvm

Total garagearea: 1 682 kvm

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2023-07-11.

#### **Försäkring**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



### Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Kabel-TV	Sydantenn & Tele
Bredband	Sydantenn & Tele
Avfallshantering	Ragn Sells & VA-Syd
Elavtal avseende volym	Fortum
Fjärrvärme	E.ON
Jour	Örestads Industribevakning
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal klottersanering	Klottrets Fiende No. 1
Serviceavtal garageportar	Kone
Serviceavtal Kabel-TV och Bredband	Sydantenn & Tele
Serviceavtal VA	Skånska Högtrycksspolarna

### Reparationer och Underhåll

#### Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 546 484 kr (424 960 kr 2023) och planerat underhåll för 3 475 834 kr (2 574 059 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

#### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och som uppdateras årligen av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 4 292 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 214 kr per kvm.



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2024-06-04. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

### **Styrelsens ord**

Föreningen har under 2024 gjort en del nödvändiga underhållsarbeten:

- Bytt 56 köksfläktaggregat. Nya fläktaggregat är väldigt dyra och det tar några år innan alla är utbytta. Samtliga är nu utbytta.
- Tak till postboxarna.
- Bytt 30 trappsteg till trapporna.
- Satt upp ett staket utanför garaget på Murtegelvägen.
- Diverse markarbeten utfördes inom föreningen.
- Föreningen har uppdaterat med nya växter i rabatterna.
- Renovering av P-däck samt garaget på Murtegelvägen.
- Dränering av gräsmatta Lertegelvägen.
- Utfört OVK besiktning, service samt filterbyte i samtliga lägenheter.
- Uppdaterat underhållsplanen.

## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under året har 12 överlåtelser av bostadsrätter skett (2023 skedde 12 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 3 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 261 medlemmar.

16 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

17 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 260 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 6 %.

I grundårsavgiften ingår vatten. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband, kabel-tv och värme.



## Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	17 132	16 321	15 540	15 279
Resultat efter finansiella poster, tkr	-360	105	-4 917	-6 464
Förändring av underhållsfond	816	1 634	0	-2 235
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	-113	-377	-3 567	-3 077
Sparande, kr/kvm	209	191	217	176
Soliditet, (%)	-11	-11	-11	-6
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	870	824	784	765
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	91	91	91	90
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	713	666	641	622
Lokalhyra, kr/kvm	18	49	13	17
Driftkostnad, kr/kvm	420	458	415	417
Energikostnad, kr/kvm	175	163	142	166
Ränta, kr/kvm	129	111	102	107
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	214	210	206	202
Skuldsättning, kr/kvm	6 931	6 997	7 804	7 877
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	7 709	7 782	7 852	7 926
Räntekänslighet, (%)	9	9	10	10
Snittränta, (%)	1.87	1.43	1.31	1.36

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

### Uppllysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2025-01-01. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.



## Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	7 379 692	1 633 941	- 22 806 921	105 105
Disposition enligt föreningsstämma			105 105	-105 105
Avsättning till underhållsfond		4 292 000	-4 292 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 475 834	3 475 834	
Årets upplätelser	200			
Årets resultat				- 359 844
<b>Vid årets slut</b>	<b>7 379 892</b>	<b>2 450 107</b>	<b>- 23 517 982</b>	<b>- 359 844</b>

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 22 701 816
Årets resultat före fondändring	- 359 844
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 4 292 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 475 834
<b>Summa över/underskott</b>	<b>- 23 877 826</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 23 877 826
<b>Totalt</b>	<b>- 23 877 826</b>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



## Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	2	14 138 650	13 355 875
Övriga rörelseintäkter	3	2 993 427	2 965 073
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>17 132 077</b>	<b>16 320 948</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	4	-12 422 393	-12 163 906
Övriga kostnader	5	-1 171 124	-732 050
Personalkostnader	6	-331 700	-255 096
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 063 497	-1 152 208
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-14 988 714</b>	<b>-14 303 260</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>2 143 363</b>	<b>2 017 688</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		85 465	89 207
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 588 672	-2 001 791
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 503 207</b>	<b>-1 912 584</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-359 844</b>	<b>105 104</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-359 844</b>	<b>105 104</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-359 844</b>	<b>105 104</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8, 9	120 750 120	121 813 617
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>120 750 120</b>	<b>121 813 617</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
		<b>120 750 120</b>	<b>121 813 617</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		3 834	0
Övriga fordringar		27 551	50 517
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	1 268 955	640 695
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 300 340</b>	<b>691 212</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	11	7 279 645	7 472 549
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 279 645</b>	<b>7 472 549</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
		<b>8 579 985</b>	<b>8 163 761</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>			
		<b>129 330 105</b>	<b>129 977 378</b>



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		7 379 892	7 379 692
Underhållsfond		2 450 107	1 633 941
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>9 829 999</b>	<b>9 013 633</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-23 517 982	-22 806 921
Årets resultat		-359 844	105 105
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-23 877 826</b>	<b>-22 701 816</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-14 047 827</b>	<b>-13 688 183</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Fastighetslån	12, 13	104 055 927	95 006 667
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>104 055 927</b>	<b>95 006 667</b>
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>104 055 927</b>	<b>95 006 667</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12, 13	34 712 593	45 082 653
Leverantörsskulder		2 099 489	973 223
Skatteskulder		107 629	319 608
Övriga skulder		0	68
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	2 402 294	2 283 342
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>39 322 005</b>	<b>48 658 894</b>
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>39 322 005</b>	<b>48 658 894</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>129 330 105</b>	<b>129 977 378</b>



## Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Rörelseresultat		2 143 363	2 017 688
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		1 063 497	1 152 208
<b>Summa</b>		<b>3 206 860</b>	<b>3 169 896</b>
Erhållen ränta		85 465	89 207
Erlagd ränta		-2 588 672	-2 001 791
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>703 653</b>	<b>1 257 312</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-609 128	35 988
Förändring av rörelseskulder		1 033 170	-25 385
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 127 695</b>	<b>1 267 915</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Årets upplåttna mark		200	500
Upptagna lån		20 180 000	19 474 434
Amortering av låneskuld		-21 500 800	-20 745 234
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 320 600</b>	<b>-1 270 300</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-192 905</b>	<b>-2 385</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>7 472 549</b>	<b>7 474 933</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>7 279 644</b>	<b>7 472 549</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

#### **Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

#### **Värderingsprinciper m.m.**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

*Anläggningstillgång*

*Nyttjandeperiod (år)*

---

Byggnader	20-125
Markanläggningar	10-20



## Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	12 831 592	11 991 936
Hyror lokaler	6 000	16 450
Hyror p-platser/garage	1 246 123	1 294 453
Övriga objekt	54 935	53 036
<b>Totalt årsavgifter och hyror</b>	<b>14 138 650</b>	<b>13 355 875</b>

## Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Andrahandsuthyrningsavgifter	3 330	11 840
Övernattninglägenhet/gemensamhetslokal	8 500	0
El	0	-214
Uppvärmning	2 369 824	2 369 903
Försäkringsersättningar	108 834	0
Överlåtelseavgifter	17 075	23 214
Övriga intäkter	19 678	94 130
Kommunikation	466 186	466 200
<b>Totalt övriga rörelseintäkter</b>	<b>2 993 427</b>	<b>2 965 073</b>



<b>Not 4. Fastighetskostnader</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Driftskostnader</b>		
El	150 527	146 976
Uppvärmning	2 126 541	2 126 888
Vatten och avlopp	1 223 760	988 641
Avfallshantering	257 385	400 586
Teknisk Förvaltning	2 176 606	2 073 756
Serviceavtal	238 681	235 179
Besiktningkostnader	41 179	166 987
Systematiskt brandskyddsarbete	34 007	6 888
Snöröjning	46 125	78 884
Bevakningskostnader	88 250	70 101
Kommunikationskostnader	548 425	456 789
Försäkringar	215 838	199 730
Förbrukningsmaterial	60 505	100 956
Hyreskostnader	0	948 552
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	1 192 245	1 163 975
	<b>8 400 075</b>	<b>9 164 887</b>
<b>Reparationer</b>		
Huskropp	41 907	0
Armaturer, gemensamma utrymmen	24 485	0
Lokaler	0	6 552
Markytor	32 913	60 016
Klottersanering	0	5 158
Vattenskador	192 190	192 082
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	109 003	11 952
VA & sanitet, installationer	30 295	44 727
Värme, installationer	75 105	36 313
Ventilation, installationer	0	15 349
El, installationer	24 463	5 759
Tele/TV/porttelefon, installationer	5 437	8 458
Garage och p-platser	10 686	38 594
	<b>546 484</b>	<b>424 960</b>
<b>Planerat underhåll</b>		
Huskropp, tak	0	32 590
Armaturer, gemensamma utrymmen	6 898	0
Övrigt, gemensamma utrymmen	13 900	283 063
P-platser/garage	880 321	0
El, installationer	0	68 378
Värme, installationer	0	84 427
Ventilation, installationer	2 029 725	1 708 713
VA & sanitet, installationer	4 152	0
Markytor	540 838	396 888
	<b>3 475 834</b>	<b>2 574 059</b>
<b>Totalt fastighetskostnader</b>	<b>12 422 393</b>	<b>12 163 906</b>



<b>Not 5. Övriga kostnader</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Förvaltningskostnader	351 638	358 681
Revision	32 775	27 700
Tele och post	10 656	12 623
Självrisker vid skada	0	11 283
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	0	6 553
Jurist- och advokatkostnader	64 547	250 046
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	0	4 170
Kontorsmateriel och trycksaker	1 612	7 097
Bankkostnader	4 118	975
Hyra av anläggningstillgångar	671 111	11 971
IT-tjänster	8 756	7 164
Övriga externa tjänster	13 125	27 125
Övriga externa kostnader	12 786	6 662
<b>Totalt övriga kostnader</b>	<b>1 171 124</b>	<b>732 050</b>

<b>Not 6. Personalkostnader</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Styrelsen</b>		
Styrelsearvode	277 587	213 000
Sociala kostnader	54 113	42 096
	<b>331 700</b>	<b>255 096</b>
<b>Totalt personalkostnader</b>	<b>331 700</b>	<b>255 096</b>

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

<b>Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnader	1 021 796	1 110 507
Markanläggningar	41 701	41 701
	<b>1 063 497</b>	<b>1 152 208</b>
<b>Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 063 497</b>	<b>1 152 208</b>



<b>Not 8. Byggnader och mark</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Byggnader	93 545 264	93 545 264
Mark	55 868 300	55 868 300
Markanläggningar	637 219	637 219
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>150 050 783</b>	<b>150 050 783</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Byggnader	- 27 928 905	- 26 818 398
Markanläggningar	- 308 261	- 266 560
Årets avskrivning på byggnader	- 1 021 796	- 1 110 507
Årets avskrivning på markanläggningar	- 41 701	- 41 701
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-29 300 663</b>	<b>-28 237 166</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>120 750 120</b>	<b>121 813 617</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	64 594 563	65 616 359
Mark	55 868 300	55 868 300
Markanläggningar	287 257	328 958
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	155 896 000	154 475 000
Taxeringsvärde mark	94 796 000	81 462 000
	<b>250 692 000</b>	<b>235 937 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	244 520 000	229 765 000
Lokaler	6 172 000	6 172 000
	<b>250 692 000</b>	<b>235 937 000</b>
<b>Not 9. Ställda säkerheter</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	144 174 000	144 174 000
<b>Summa:</b>	<b>144 174 000</b>	<b>144 174 000</b>
<b>Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	1 268 955	640 695
<b>Summa</b>	<b>1 268 955</b>	<b>640 695</b>
<b>Not 11. Kassa och bank</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Kassa	2 990	7 600
Transaktionskonto Handelsbanken	7 276 655	7 464 949
<b>Summa</b>	<b>7 279 645</b>	<b>7 472 549</b>
<b>Not 12. Förfall fastighetslån</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förfaller inom ett år från balansdagen	34 712 593	45 082 653
Förfaller 2-5 år från balansdagen	71 942 994	72 308 034
Förfaller senare än fem år från balansdagen	32 112 933	22 698 633
<b>Summa</b>	<b>138 768 520</b>	<b>140 089 320</b>



### Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
SBAB	2024-05-10	0,80 %	0	15 900 000
SBAB	2027-05-10	1,03 %	40 000 000	40 000 000
Swedbank	2026-09-25	1,16 %	22 033 600	22 502 400
SBAB *	2025-12-11	3,18 %	10 086 000	0
SBAB	2032-11-09	3,01 %	10 094 000	0
SBAB	2030-05-09	1,30 %	13 548 633	13 548 633
SBAB	2030-05-20	3,73 %	9 225 000	9 275 000
SBAB	2024-03-08	1,40 %	0	8 476 853
SBAB	2024-12-11	0,98 %	0	20 212 000
Danske bank	2026-05-02	3,89 %	9 974 434	10 174 434
SBAB **	2025-03-10	4,31 %	7 906 853	0
SBAB	2025-05-12	4,19 %	15 900 000	0
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>138 768 520</b>	<b>140 089 320</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

\* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.

\*\* Lånet amorterades med 1 500 000 kr och kapitalbands 3 år, med en ränta på signeringsdatum på 3,16 %.

### Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	301 215	216 300
Upplupna räntekostnader	158 299	92 812
Förutbetalda intäkter	1 265 407	1 269 448
Upplupna revisionsarvoden	28 875	23 600
Upplupna kostnader	648 498	681 182
<b>Summa</b>	<b>2 402 294</b>	<b>2 283 342</b>



## Underskrifter

Oxie enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

---

Christer Warnerup  
Ordförande

---

Alexander Vellage-Thiesen  
Ledamot

---

Eva Nilsson Skogö  
Ledamot

---

Lisbeth Barkstedt  
Ledamot

---

Ronald Nilsson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

---

Ernst & Young AB  
Tanja Jörgensen  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
02.05.2025 14:13

SENT BY OWNER:  
Elliot Hellberg · 01.05.2025 14:09

DOCUMENT ID:  
S1rDEkWxlx

ENVELOPE ID:  
HJVDNK-lxx-S1rDEkWxlx

DOCUMENT NAME:  
Årsredovisning 2024 Bostadsrättsförening Magnolian i Oxie.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
LISBETH MARIANNE BARKSTEDT	Signed	01.05.2025 14:13	eID	
	Authenticated	01.05.2025 14:12	Low	
JAN ANDERS CHRISTER WARNERUP	Signed	01.05.2025 14:17	eID	
	Authenticated	01.05.2025 14:14	Low	
ALEXANDER VELLAGE-THIESEN	Signed	01.05.2025 15:33	eID	
	Authenticated	01.05.2025 14:13	Low	
Eva Christina Nilsson Skogö	Signed	01.05.2025 19:17	eID	
	Authenticated	01.05.2025 19:16	Low	
RONALD NILSSON	Signed	02.05.2025 11:07	eID	
	Authenticated	02.05.2025 11:06	Low	
TANJA JÖRGENSEN	Signed	02.05.2025 14:13	eID	
	Authenticated	02.05.2025 11:39	Low	

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Magnolian i Oxie, org.nr 716406-8491

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Magnolian i Oxie för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 av Brf Magnolian i Oxie för år 2024 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 betydande 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- 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 ersättningskyldighet 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.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Tanja Jörgensen  
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 2 maj 2025



**RB Magnolian i Oxie.pdf**

(89708 bytes)

SHA-512: 4431e7556ea3b880ba1e55b916984628fccf9  
e12b9ab806c715245dc18deaab6b8cc16d530f829d6e0e  
69e5a6b7007ee49b27e7d33267babb25c02547f0e6fce

## Underskrifter

2025-05-02 14:14:29 (CET)



**Tanja Jörgensen**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



**RB Magnolian i Oxie**

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

e041cd291e724b0be4deba357dd2937e204193e376bb642f2ec0dc2826ff7c296a171921448ec7ecbf0951fd32d2a6685e9f0ec118610ca4bfb23181a643a15b



**Om detta kvitto**

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

### **Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

### **Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaper och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

### **Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

### **Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

### **Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

### **Underhållsplan**

Är ett dokument som ska beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

### **Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

### **Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

### **Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

# BREDABLICK



[info@bredablickforvaltning.se](mailto:info@bredablickforvaltning.se) | 010-177 59 00 | [bredablickforvaltning.se](http://bredablickforvaltning.se)

