



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Magne i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Magne i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5965 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Midgård 11	1943-08-01	1944

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	114
1	lokaler (hyresrätt)	16
2	förråd	0
122	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 003
Totalt 127 objekt		6 133

Föreningens lägenheter fördelas på: 58 st 1 rok, 46 st 2 rok, 18 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Merima Kastrat	Ordförande	2023-11-29	
Stefan Blomqvist	Ledamot	2023-05-01	2024-04-29
Jakob Regné	Ledamot	2014-06-03	2024-10-22
Nils Assarsson	Ledamot	2024-10-22	
Nils Assarsson	Suppleant	2023-11-29	2024-10-22
Dennis Protic	Ledamot	2023-11-29	2024-04-29
David Hill	Ledamot	2023-11-29	
Besarta Jusufi	Ledamot	2024-10-22	
Emilia Svensson	Ledamot	2023-11-29	
Markus Olsson	Suppleant	2024-10-22	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Besarta Jusufi, Merima Kastrat, Stefan Blomqvist och Emilia Svensson .

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av David Hill, Besarta Jusufi, Merima Kastrat och Emilia Svensson.

Revisorer har varit: Emanuel Hansson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Suada Dzanic (sammankallande), Hanna Adamus, samt Johanna Westling, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12 och extra stämma 2024-05-14. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

2024:

Påbörjat renovering av samtliga hissar som slutförs i januari 2025.
Spolning och filmning av dagvattenledningar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2010: Källarväggar runt huset dränerade, nya räddnings- och servicevägar samt nya gångbanor och cykelskjul, nya sittgrupper med grill på innergård, uppfört staket mot Brf Ymer samt nya rabatter runt huset.

2011: Nya rabatt vid Sofierogatan, grindstängare vid Miljöhuset, fastighetsboxar och tidningshållare, nytt bredbandsavtal (Ownit Broadband AB) .

2012: Träningslokal renoverad och träningsmaskiner installerade.

2013: Målning av fasad, byte av yttertakets papp, montering av solcellsfästen på taket, rensning av imkanaler.

2014: Multigymmaskin insatt i träningslokalen, webbokningssystem installerat.

2015: Samfälligheten Storgården upplöst, rörelsestyrd LED belysning installerad i trapphus, källare och vind.

2016: Miljörum renoveras, gymredskap uppdateras och utemiljön får ett ansiktslyft.

2017: Bransäkerheten ses över, nya trädgårdsmöbler, nytt torkaggregat installerat i tvättstuga, OVK, järnbalkar uppsatta på samtliga källarfönster (skydd mot inbrott), filmning av stammar.

2018: Uppdatering av webbokning, montering av ny pollare på framsidan, byte av låskolv till styrelserummet, GDPR-säkring av styrelsens arbete och föreningens arkiv, montering av askfat och belysning vid sittplatserna.

2019: Målning och strykning av utemöbler samt cykelskjul, uppfräschning av häckarna, kaninstaket och grind mot gång/cykelbanan, nytt löpband och service i träningslokalen, uppdatering av passagesystemet samt två nya tvättmaskiner.

2020: Byte av föreningens tappvattenstammar och renovering av badrum. Sanering av källare, lägenheter i Ellstorpsgatan 3E samt i lokalen på Sofierogatan 1 efter vattenläcka.

2021: Slutfört bytet av föreningens tappvattenstammar och renovering av badrum. Byte av tappvattenrör i källaren samt relining av bottenplattan. Flytt av barnvagnsförråd för bättre plats och tillgänglighet.

2022: Slutfört arbetet med bytet av föreningens tappvattenstammar.

2023: Slutfört renovering av samtliga tvättstugor. Installerat nya torkskåp.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Målning av källare och trapphus.

Renovering av lokalen på Sofierogatan 1.

Uppdatering eller byte av passagesystem.

IMD-el

Värmecentralsbyte

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 156. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 160.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma

lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	293	241	162	347	371
Skuldsättning, kr/kvm	6 180	6 135	6 202	6 269	6 341
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 197	6 384	6 454	6 524	6 598
Räntekänslighet, %	6	6	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	245	242	202	195	183
Årsavgifter, kr/kvm	1 076	1 007	907	897	830
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	95	99	91	92
Totala intäkter, kr/kvm	1 086	1 037	906	985	960
Nettoomsättning, tkr	6 581	6 177	5 623	5 444	5 397
Resultat efter finansiella poster, tkr	-24	353	-352	1 679	1 903
Soliditet, %	26	27	26	26	23

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja månadsavgifterna med 3% från 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften är främst beroende av ökade driftskostnader, högre räntekostnader och planerade underhållsåtgärder.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	95 785	0	0	95 785
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 137 518	0	67 252	6 108 985
S:a bundet eget kapital, kr	6 233 303	0	67 252	6 204 770
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 945 751	352 685	-67 252	8 326 970
Årets resultat, kr	352 685	-352 685	-23 577	-23 577
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 298 436	0	-90 829	8 303 393
S:a eget kapital, kr	14 531 739	0	-23 577	14 508 163

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 72 000 kr samt ianspråktagande skett med 100 533 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	8 298 437
Årets resultat, kr	-23 577
Reservation till underhållsfond, kr	-72 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	100 533
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 303 393

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	8 303 393

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	6 581 166	6 177 240
Övriga intäkter	3	81 058	303 688
		6 662 224	6 480 928
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-896 375	-313 445
Planerat underhåll	5	-100 533	-79 916
Fastighetsavgift/skatt		-206 280	-201 278
Driftskostnader	6	-2 559 534	-2 736 590
Övriga kostnader	7	-593 132	-669 433
Personalkostnader	8	-327 756	-307 197
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 165 628	-1 120 991
		-5 849 238	-5 428 850
Rörelseresultat		812 986	1 052 078
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		55 305	56 247
Räntekostnader och liknande resultatposter		-891 867	-755 639
		-836 562	-699 392
Årets resultat		-23 577	352 685

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	47 032 783	46 169 411
Pågående nyanläggningar och förskott	10	4 101 644	1 733 095
		51 134 427	47 902 506
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		51 134 927	47 903 006
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		20 484	17 714
Avräkningskonto HSB Malmö		3 441 452	2 302 185
Övriga fordringar	12	70 676	66 997
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	153 074	189 312
		3 685 686	2 576 208
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar		0	4 000 000
		0	4 000 000
Summa omsättningstillgångar		3 685 686	6 576 208
SUMMA TILLGÅNGAR		54 820 613	54 479 214

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		95 785	95 785
Fond för yttre underhåll	14	6 108 985	6 137 518
		6 204 770	6 233 303
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		8 326 970	7 945 751
Årets resultat		-23 577	352 685
		8 303 393	8 298 436
Summa eget kapital		14 508 163	14 531 739
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	20 220 000	37 904 110
Summa långfristiga skulder		20 220 000	37 904 110
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	17 684 110	420 000
Leverantörsskulder		244 634	633 167
Aktuella skatteskulder		19 720	14 718
Övriga skulder		0	63 817
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	2 143 986	911 663
Summa kortfristiga skulder		20 092 450	2 043 365
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 820 613	54 479 214

Kassaflödesanalys

Not

**2024-01-01
-2024-12-31****2023-01-01
-2023-12-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

-23 577

352 685

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 165 628

1 120 991

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****1 142 051****1 473 676****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

29 789

-69 535

Förändring av kortfristiga skulder

784 975

511 147

Kassaflöde från den löpande verksamheten**1 956 815****1 915 288****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-4 397 548

-1 733 095

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-4 397 548****-1 733 095****Finansieringsverksamheten**

Amortering lån

-420 000

-420 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-420 000****-420 000****Årets kassaflöde****-2 860 733****-237 807****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

6 302 185

6 539 991

Likvida medel vid årets slut**3 441 452****6 302 184**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2023:10 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2024.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 43 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,8 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

Avskrivning sker plan enligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Kassaflödanalys

Kassaflödanalysen är upprättad enligt indirekta metoden.

Not 2 Nettoomsättning

I årsavgiften ingår internetuppkoppling, värme, vatten.

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	6 465 384	6 042 444
Hysesintäkter	-1 398	4 500
Bredband	117 180	130 296
	6 581 166	6 177 240

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Övriga intäkter	66 227	55 135
Erhållna bidrag	0	45 500
Övriga ersättningar, försäkrings ersättning	14 831	203 053
	81 058	303 688

Not 4 Reparationer

	2024	2023
Löpande underhåll av hissar	33 578	57 624
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	39 804	22 305
Löpande underhåll tvättutrustning	16 235	7 877
Löpande underhåll av installationer	68 164	8 447
Löpande underhåll Va/sanitet	30 374	10 735
Löpande underhåll värme	32 588	35 169
Löpande underhåll ventilation	10 308	0
Löpande underhåll el	3 368	2 606
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	6 206	0
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	656	5 625
Löpande underhåll av markytor	99 878	19 825
Försäkringsärende	555 217	141 263
Öresutjämning	-1	0
Löpande UH, lokaler	0	1 969
	896 375	313 445

Not 5 Planerat underhåll

	2024	2023
Periodiskt underhåll ventilation	0	53 666
Periodiskt underhåll lokaler	0	26 250
Planerat uh av gemensamma utrymmen, tvättstuga	100 533	0
	100 533	79 916

Not 6 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och lokalsvård	542 688	568 180
El	214 774	202 244
Uppvärmning	889 910	953 068
Vatten	398 381	354 458
Sophämtning	134 289	210 406
Övriga avgifter*	379 491	448 234
Öresutjämning	1	0
	2 559 534	2 736 590

*Övriga avgifter avser försäkring, bevakning, kabel TV, bredband.

Not 7 Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvoden	435 257	408 190
Revisionsarvoden	17 575	13 144
Övriga kostnader	140 300	248 099
	593 132	669 433

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	0	0
Män	0	0
	0	0
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	191 875	156 195
Revisorer	24 066	22 050
Ersättningar till övriga förtroendevalda	34 380	31 500
Extra arvode förtroendevalda	0	24 150
	250 321	233 895
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	77 435	73 302
Öresutjämning		0
	77 435	73 302
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	327 756	307 197

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	61 455 157	61 455 157
Årets investeringar/ tvättstugarenovering	2 029 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 484 157	61 455 157
Ingående avskrivningar	-15 415 921	-14 294 930
Årets avskrivningar	-1 165 628	-1 120 991
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 581 549	-15 415 921
Mark	130 176	130 176
Utgående värde mark	130 176	130 176
Bokfört värde byggnader och mark	47 032 784	46 169 412
Taxeringsvärden byggnader	49 000 000	49 000 000
Taxeringsvärden mark byggnader	28 000 000	28 000 000
	77 000 000	77 000 000
Taxeringsvärde lokaler	477 000	477 000
Taxeringsvärde mark lokaler	265 000	265 000
	742 000	742 000

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott

Pågåendeprojekt avser en hissrenovering ca 5,2 mkr färdig under våren 2024.

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 733 095	0
Årets investeringar/tvättstuga, hissar	4 397 549	1 733 095
Omklassificeringar till byggnad/tvättstuga	-2 029 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 101 644	1 733 095
Utgående redovisat värde	4 101 644	1 733 095

Not 11 Andelar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
	500	500

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	70 676	66 997
	70 676	66 997

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	153 074	189 312
	153 074	189 312

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	6 137 518	5 675 434
Avsättning	72 000	542 000
Ianspråktagande	-100 533	-79 916
	6 108 985	6 137 518

Not 15 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	41 333 000	41 333 000
	41 333 000	41 333 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

17 684 110 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 420 000 kr.

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	17 684 110	420 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-7 år	20 220 000	37 904 110
	37 904 110	38 324 110

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank Hypotek	2,43	2025-11-25	399 110	499 110
Swedbank Hypotek	2,63	2027-09-24	855 000	875 000
Swedbank Hypotek	2,58	2027-08-25	1 780 000	1 800 000
SEB	0,71	2025-03-28	17 145 000	17 325 000
Swedbank Hypotek	3,87	2026-03-25	17 725 000	17 825 000
			37 904 110	38 324 110

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 35 804 110 kr.

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	22 314	22 794
Förutbetalda hyror och avgifter	571 184	534 041
Övriga upplupna kostnader	1 550 489	354 827
	2 143 987	911 662

Malmö den

Besarta Jusufi

Merima Kastrat

Emilia Svensson

David Hill

Stefan Blomquist

Nils Assarsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Emanuel Hansson
av föreningen utsedd revisor

Thaha Osman
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Magne i Malmö, org.nr. 746000-5965

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Magne i Malmö för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31.

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 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 god revisionssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Magne i Malmö för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Emanuel Hansson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Magne i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MERIMA KASTRAT

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 13:36:42



EMILIA SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 23:05:39



BESARTA JUSUFI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 15:49:29



NILS ASSARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 14:15:42



DAVID HILL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 08:12:05



STEFAN BLOMQUIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 09:27:44



EMANUEL HANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 11:04:04



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 22:27:52



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Magne i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EMANUEL HANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 11:08:12



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 22:27:06



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.