



ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023

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. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	130
1	lokaler (hyresrätt)	114
122	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 003
Totalt 126 objekt		6 247

Föreningens lägenheter fördelas på: 58 st 1 rok, 45 st 2 rok, 19 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Faduma Haji Hashi	Ordförande	2022-07-14	2023-05-31
Merima Kastrat	Ordförande	2023-11-29	
Merima Kastrat	Ledamot	2022-07-14	
Per Hägred	Ledamot	2022-07-14	2023-05-31
Stefan Blomqvist	Ledamot	2023-05-01	
Stefan Blomquist	Ledamot	2023-12-11	2023-12-31
Jakob Regnér	Ledamot	2014-06-03	
Dennis Protic	Ledamot	2023-05-31	2023-12-31
David Hill	Ledamot	2023-05-31	
Besarta Jusufi	Ledamot	2022-07-14	2023-05-31
Emilia Svensson	Ledamot	2023-05-31	
Emilia Svensson	Suppleant	2022-07-14	2023-05-31
Nils Assarsson	Suppleant	2023-05-31	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Dennis Protic som kommer att avgå från sin post som ledamot, och kommer att ersättas av Nils Assarsson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jakob Regnér, David Hill, 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), Parthena Giannakidou samt Johanna Westling, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar och 4 med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2024-01-01 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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-13.

Renovering av samtliga tvättstugor och nya dörrar till tvättstugorna. Installerat två nya torkskåp.

Påbörjat projektarbetet gällande renovering av samtliga hissar.

Påbörjat projektarbetet gällande renovering av lokalen på Sofierogatan 1.
Bytt fastighetsskötsel från Lars Hansson i Skåne AB till HSB fastighetservice.
Besiktning av värmeledningar i fastigheten.
Brandtätning genomförd.
Cykelrensning på gården.
Utökad städning i tvättstugorna.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Se avsnitt "underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten" i årsredovisning för Brf Magne 2022.

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 yttertaketets 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 Ellstorsgatan 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.

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

Renovering av samtliga hissar.
Målning av källare och trapphus.
Renovering av lokalen på Sofierogatan 1.
Uppdatering eller byte av passagesystem.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 156 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 156.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	241	162	347	371	274
Skuldsättning, kr/kvm	6 135	6 202	6 269	6 341	636
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 384	6 454	6 524	6 598	66
Räntekänslighet, %	6	7	7	7	1
Energikostnad, kr/kvm	242	202	195	183	191
Årsavgifter, kr/kvm	1 007	907	897	830	798
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	99	91	92	94
Totala intäkter, kr/kvm	1 037	906	985	960	890
Nettoomsättning, tkr	6 177	5 623	5 444	5 397	5 089
Resultat efter finansiella poster, tkr	353	-352	1 679	1 903	1 238
Soliditet, %	27	26	26	23	69

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.

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	5 675 434	0	462 084	6 137 518
S:a bundet eget kapital, kr	5 771 219	0	462 084	6 233 303
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 759 755	-351 920	462 084	7 945 751
Årets resultat, kr	-351 920	351 920	352 685	352 685
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 407 835	0	814 769	8 298 436
S:a eget kapital, kr	14 179 054	0	1 276 853	14 531 739

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 542 000 kr samt ianspråktagande skett med 79 916 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	8 407 835
Årets resultat, kr	352 685
Reservation till underhållsfond, kr	-542 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	79 916
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 298 436

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	8 298 436

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	6 177 240	5 622 916
Övriga intäkter	3	303 688	39 683
		6 480 928	5 662 599
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-313 445	-646 330
Planerat underhåll	5	-79 916	-227 562
Fastighetsavgift/skatt		-201 278	-192 738
Driftskostnader	6	-2 736 590	-2 545 395
Övriga kostnader	7	-669 433	-733 877
Personalkostnader	8	-307 197	-261 258
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 120 991	-1 134 032
		-5 428 850	-5 741 192
Rörelseresultat		1 052 078	-78 593
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		56 247	15 535
Räntekostnader och liknande resultatposter		-755 639	-288 862
		-699 392	-273 327
Årets resultat		352 685	-351 920

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	46 169 411	47 290 403
Pågående nyanläggningar och förskott	10	1 733 095	0
		47 902 506	47 290 403
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		47 903 006	47 290 903
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		17 714	13 121
Avräkningskonto HSB Malmö		2 302 185	2 539 987
Övriga fordringar	12	66 997	15 345
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	189 312	176 022
		2 576 208	2 744 475
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar		4 000 000	4 000 000
		4 000 000	4 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
		0	4
Summa omsättningstillgångar		6 576 208	6 744 479
SUMMA TILLGÅNGAR		54 479 214	54 035 382

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		95 785	95 785
Fond för yttre underhåll	14	6 137 518	5 675 434
		6 233 303	5 771 219
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		7 945 751	8 759 755
Årets resultat		352 685	-351 920
		8 298 436	8 407 835
Summa eget kapital		14 531 739	14 179 054
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	37 904 110	20 499 110
Summa långfristiga skulder		37 904 110	20 499 110
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	420 000	18 245 000
Leverantörsskulder		633 167	265 111
Aktuella skatteskulder		14 718	11 123
Övriga skulder		63 817	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	911 663	835 984
Summa kortfristiga skulder		2 043 365	19 357 218
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 479 214	54 035 382

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		352 685	-351 920
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 120 991	1 134 032
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 473 676	782 112
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-69 535	-8 381
Förändring av kortfristiga skulder		511 147	-72 530
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 915 288	701 201
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 733 095	-55 104
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 733 095	-55 104
Finansieringsverksamheten			
Amortering lån		-420 000	-420 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-420 000	-420 000
Årets kassaflöde		-237 807	226 097
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		6 539 991	6 313 894
Likvida medel vid årets slut		6 302 184	6 539 991

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 2023.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 44 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 3 %

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.

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	6 042 444	5 493 120
Hysesintäkter	4 500	-500
Bredband	130 296	130 296
	6 177 240	5 622 916

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Övriga intäkter	55 135	39 683
Erhållna bidrag	45 500	0
Övriga ersättningar, försäkrings ersättning	203 053	0
	303 688	39 683

Not 4 Reparationer

	2023	2022
Löpande underhåll	0	1 418
Löpande underhåll av hissar	57 624	30 722
Löpande underhåll av bostäder	0	27 451
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	22 305	0
Löpande underhåll tvättutrustning	7 877	1 073
Löpande underhåll av installationer	8 447	0
Löpande underhåll Va/sanitet	10 735	0
Löpande underhåll värme	35 169	0
Löpande underhåll ventilation	0	30 024
Löpande underhåll el	2 606	11 834
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	0	14 332
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	5 625	11 336
Löpande underhåll av markytor	19 825	58 700
Försäkringsärende	141 263	458 114
Öresutjämning		2
Reparation, lokaler	1 969	1 324
	313 445	646 330

Not 5 Planerat underhåll

	2023	2022
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	227 562
Periodiskt underhåll ventilation	53 666	0
Periodiskt underhåll lokaler	26 250	0
Öresutjämning	0	1
	79 916	227 563

Not 6 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel och lokalvård	568 180	676 132
El	202 244	174 315
Uppvärmning	953 068	800 450
Vatten	354 458	287 615
Sophämtning	210 406	221 008
Övriga avgifter*	448 234	385 876
Öresutjämning	0	-1
	2 736 590	2 545 395

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

Not 7 Övriga kostnader

	2023	2022
Förvaltningsarvoden	408 190	423 368
Revisionsarvoden	13 144	12 376
Övriga kostnader	248 099	298 133
	669 433	733 877

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	0	0
Män	0	0
	0	0

Löner och andra ersättningar

Styrelsearvode	156 195	149 032
Revisorer	22 050	20 286
Ersättningar till övriga förtroendevalda	31 500	29 479
Extra arvode förtroendevalda	24 150	0
	233 895	198 797

Sociala kostnader

Sociala kostnader	73 302	62 462
Öresutjämning	0	-1
	73 302	62 461

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

	307 197	261 258
--	----------------	----------------

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	61 455 157	26 627 062
Årets investeringar/ stambyte	0	37 700 000
Utrangering stammar	0	-2 871 905
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 455 157	61 455 157
Ingående avskrivningar	-14 294 930	-16 032 803
Utrangering stammar	0	2 871 905
Årets avskrivningar	-1 120 991	-1 134 032
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 415 921	-14 294 930
Mark	130 176	130 176
Utgående värde mark	130 176	130 176
Bokfört värde byggnader och mark	46 169 412	47 290 403
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

Pågående anläggningar avser tvättstugareoveringar kostnad ca 2,1 mkr , färdig våren 2024, samt hissrenovering ca 6 mkr färdig under 2024.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	37 644 897
Årets investeringar	1 733 095	55 103
Omklassificeringar till byggnad		-37 700 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 733 095	0
Utgående redovisat värde	1 733 095	0

Not 11 Andelar

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

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	66 997	15 345
	66 997	15 345

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	189 312	176 022
	189 312	176 022

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	5 675 434	5 557 997
Avsättning	542 000	345 000
Ianspråktagande	-79 916	-227 563
	6 137 518	5 675 434

Not 15 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	41 333 000	41 333 000
	41 333 000	41 333 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

420 000 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.

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	420 000	18 245 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-7 år	37 904 110	20 499 110
	38 324 110	38 744 110

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank Hypotek	2,43	2025-11-25	499 110	599 110
Swedbank Hypotek	2,63	2027-09-24	875 000	895 000
Swedbank Hypotek	2,58	2027-08-25	1 800 000	1 820 000
SEB	0,71	2025-03-28	17 325 000	17 505 000
Swedbank Hypotek	3,87	2026-03-25	17 825 000	17 925 000
			38 324 110	38 744 110

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 36 224 110 kr.

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	22 794	18 104
Förutbetalda hyror och avgifter	534 041	482 184
Övriga upplupna kostnader	354 827	335 695
Öresutjämning	1	1
	911 663	835 984

Malmö den

Jakob Regnér

Merima Kastrat

Emilia Svensson

David Hill

Stefan Blomquist

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 2023-01-01--2023-12-31.

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 2023 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. Revisorernas 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 från BoRevision 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 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 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. 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 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 2023-01-01--2023-12-31 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 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. 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 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 ersättningskyldighet 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 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 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 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-05-03 kl. 10:01:40



JAKOB REGNÉR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 18:43:04



EMILIA SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 07:37:26



DAVID HILL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 08:10:38



STEFAN BLOMQUIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 17:56:04



EMANUEL HANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 08:29:06



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 14:10:13



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-05-07 kl. 08:31:18



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 14:08:52



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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.