



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Magnolia i Lomma

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Magnolia i Lomma med säte i Lomma org.nr. 746000-4612 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

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 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Lomma kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vinstorp 27:6	1964-03-12	1963
Vinstorp 27:7	1964-03-12	1963
Vinstorp 27:8	1964-03-12	1963

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i LF. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
21	förråd	154
183	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13 040
5	lokaler (hyresrätt)	369
145	p-platser	0
Totalt 354 objekt		13 563

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 1 rok, 48 st 2 rok, 107 st 3 rok, 12 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Julius Dzieszynski	Ordförande	2021-06-26	
Björn Leijon	Ledamot	2020-07-15	
Åke Robert Schultz	Ledamot	2022-01-10	2025-07-19
Ann-Louise Hallgren	Ledamot	2022-06-11	2025-07-19
Magnus Nilsson	Ledamot	2025-11-28	
Mattias Andersson	Ledamot	2025-07-19	
Mattias Andersson	Suppleant	2022-06-11	2025-07-19
Andreas Hjalmarsson	Ledamot	2018-05-17	
Ulf Jonas Morén	Suppleant	2025-07-19	
Elias Borgelius	Suppleant	2023-05-26	2025-07-19

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Andreas Hjalmarsson (ledamot), Björn Leijon (ledamot) och Ulf Morén (suppleant).

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Björn Leijon, Julius Dzieszynski, Mattias Andersson och Andreas Hjalmarsson.

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

Valberedning har varit: Eva Clarin och Liselotte Ejdby (sammankallande), valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-07. På stämman deltog 44 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +13%.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2026-01-01 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 2023-06-15.

Fastighetstaxering beslut 2025

Det nya taxeringsvärdet för lokaler blev orimligt högt taxerat och styrelsen har begärt om omprövning. Taxeringsvärde för lokaler i not 7 har inte tagits enligt det nya taxeringsbeslutet.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2025 Relining av luftkanaler, Pilgatan 1-7 under jan 2025

Fönsterbyte och installation av solceller. Vinstorpsvägen 24-46 och Pilgatan 1-7

Målning av trappor Vinstorpsvägen 24-58 och Pilgatan 1

2024 Byte till fler mindre vattenventiler i respektive hus. Medför mindre abonnemangskostnader hos VA Syd.

Galvaniserade dörrstoppare

9 st. nya trätrappor till ettornas uteplatser

Nytt staket runt platsen för trädgårdsavfallet

Förbudsskyltar: inkörning och rastning av hundar

24 st billaddplatser

Asfaltering av gångbanan utanför 58:an

Relining av ventilationskanaler - Vinstorpsvägen 24-58. (Pilgatan 1-7 under jan 2025)

Nytt passagesystem med nya porttelefoner på nya galvaniserade stolpar / nya elektroniska tavlor för tvättstugorna / nya

dörröppnare till källaringångar - ramper

Nya fönster och solceller, etapp 1-2, Vinstorpsvägen 48-58

2023 Byte till nya energieffektiva LED lampor i armaturer i hela föreningen. Inne som ute. Trapporna har fått nya lamparmaturer.

Gemensamt bredband 79 kronor för 1000/1000 Mbit/s

IMD el, med nya elcentraler, tecknat elavtal via HSB med Vattenfall, nytt elpris för 2024 blir 2,36 kr/kWh (inkl. moms).

2023 2,55 kr/kWh (inkl. moms)

Uppdatering av värmecentraler med nya styr och reglerenheter och uppkoppling mot HSB

2022 Genomgång av våra skyddsrum. Renovering, uppdatering och materialbyte. Installation av två st hjärtstartare på Vin 28 och Vin 52

2021 Relining av alla avloppsrör *Vinstorpsvägen 36-58*

2018 OVK besiktning, byte av inkommande KV ledning från kommunen

2016 Byte av avloppsledning ut till gatan

2015 Relining av avloppsstammar *Vinstorpsvägen 24-34 och Pilgatan 1-7*

2012 Kontroll av balkonger

2011 Förnyat utemiljön och lekplatserna

2009 Tak och fasadrenovering

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

2026 Målning av trappor Pilgatan 3, 5 och 7.

Beräkna kostnad och teknisk möjlighet avseende eventuell ombyggnad av lokaler till bostäder. Tre lokaler till sex bostäder samt en lokal till en bostad. Kräver beslut på stämma eller extrastämma.

Utredning kring kostnaden och tekniska möjligheter av nya vattenstammar och nya radiatorer. Start av projekten.

Utredning kring kostnaden av batterilagring. Kräver beslut på stämma eller extrastämma.

Medlemsinformation

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 212 och under året har det tillkommit 20 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 219.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	160	69	96	149	150
Skuldsättning, kr/kvm	1 924	1 475	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 979	1 534	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	2	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	220	232	197	171	170
Årsavgifter, kr/kvm	735	660	620	562	551
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	98	97	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	743	650	617	560	545
Nettoomsättning, tkr	9 913	8 771	8 226	7 462	7 339
Resultat efter finansiella poster, tkr	-422	-455	-542	406	751
Soliditet, %	50	53	93	94	95

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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

Årets negativa resultat beror främst på stora kostnader för planerad underhåll och förlust vid avyttring av byggnader i samband med ny aktivering som är av engångskaraktär.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgifter med +8% från 1 januari 2026.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 266 355	0	0	1 266 355
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	11 918 481	0	-213 448	11 705 033
S:a bundet eget kapital, kr	13 184 836	0	-213 448	12 971 388
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	16 182 692	-455 176	213 448	15 940 963
Årets resultat, kr	-455 176	455 176	-422 180	-422 180
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	15 727 516	0	-208 732	15 518 783
S:a eget kapital, kr	28 912 352	0	-422 180	28 490 171

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 127 000 kr samt ianspråktagande skett med 340 448 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	15 727 515
Årets resultat, kr	-422 180
Reservation till underhållsfond, kr	-127 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	340 448
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	15 518 783

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	15 518 783
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 913 439	8 801 122
Övriga rörelseintäkter	Not 3	45 244	18 237
Summa Rörelseintäkter		9 958 683	8 819 359
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 544 945	-6 983 913
Övriga externa kostnader	Not 5	-321 583	-372 133
Personalkostnader	Not 6	-907 996	-901 282
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 720 319	-1 076 146
Övriga rörelsekostnader		-327 666	0
Summa Rörelsekostnader		-9 822 509	-9 333 474
Rörelseresultat		136 174	-514 116
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		69 707	158 111
Räntekostnader och liknande resultatposter		-628 060	-99 172
Summa Finansiella poster		-558 354	58 939
Resultat efter finansiella poster		-422 180	-455 176
Resultat före skatt		-422 180	-455 176
Årets resultat		-422 180	-455 176

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	53 588 802	24 537 592
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	107 538	215 075
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	0	14 509 876
Summa Materiella anläggningstillgångar		53 696 339	39 262 543

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

53 696 839 39 263 043

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		-1 749	3 176
Kortfristiga fordringar	Not 11	2 610 595	2 514 007
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	487 757	567 326
Summa Kortfristiga fordringar		3 096 604	3 084 509

Kortfristiga placeringar

Kortfristiga placeringar	Not 13	0	12 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		0	12 000 000

Summa Omsättningstillgångar

3 096 604 15 084 509

Summa Tillgångar

56 793 443 54 347 552

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		1 266 355	1 266 355
Fond för yttre underhåll	Not 14	11 705 033	11 918 481
Summa Bundet eget kapital		12 971 388	13 184 836

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		15 940 963	16 182 692
Årets resultat		-422 180	-455 176
Summa Fritt eget kapital		15 518 784	15 727 515

Summa Eget kapital

28 490 172 **28 912 351**

Skulder

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	19 600 000	20 000 000
Summa Långfristiga skulder		19 600 000	20 000 000

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut		6 200 000	0
Leverantörsskulder		604 691	3 451 788
Skatteskulder		37 195	26 779
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	336 205	389 059
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 525 180	1 567 575
Summa Kortfristiga skulder		8 703 271	5 435 201

Summa Skulder

28 303 271 **25 435 201**

Summa Eget kapital och skulder

56 793 443 **54 347 552**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	136 174	-514 116
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 720 319	1 076 146
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 720 319	1 076 146
Erhållen ränta	134 635	118 664
Erlagd ränta	-624 048	-161
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 367 080	680 534
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	360 187	-496 455
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-2 935 942	3 243 013
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-2 575 755	2 746 559
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 208 675	3 427 092
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-16 154 115	-17 095 934
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-16 154 115	-17 095 934
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	5 800 000	20 000 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 800 000	20 000 000
Årets kassaflöde	-11 562 790	6 331 159
Likvida medel vid årets början	13 658 080	7 326 921
Likvida medel vid årets slut	2 095 290	13 658 080

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder	8 961 384	7 930 644
	Årsavgifter bostäder, IMD el, moms	448 665	501 115
	Årsavgifter bostäder, bredband, ej moms	173 484	173 484
	Hyror lokaler	198 349	193 148
	Hyror garage och parkeringsplatser	85 400	85 200
	El garage och p-platser, moms	39 918	3 935
	Hyror övrigt	34 480	22 960
	Övriga primära intäkter	85 184	30 584
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	10 026 864	8 941 070
	Hyresbortfall	-113 425	-139 948
	<i>Summa</i>	-113 425	-139 948
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	9 913 439	8 801 122

I föreningens årsavgifter ingår bostadsrätters kostnader för värme, vatten, sophantering och abonnemang för tv. Bredband och IMD el debiteras separat.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	45 244	0
	Övriga sekundära intäkter	0	18 237
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	45 244	18 237

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 630 836	-1 599 077
	Snö och halk-bekämpning	-4 938	-8 125
	Reparationer	-253 834	-812 181
	Planerat underhåll	-340 448	-309 650
	Försäkringsskador	-248 739	-4 539
	El	-527 949	-611 608
	Uppvärmning	-1 527 790	-1 490 195
	Vatten	-899 251	-1 045 777
	Sophämtning	-241 023	-251 998
	Fastighetsförsäkring	-245 295	-233 658
	Kabel-TV och bredband	-295 392	-306 491
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-322 992	-305 790
	Övriga driftkostnader	-6 460	-4 824
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 544 945	-6 983 913

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-11 357	-14 334
	Administrationskostnader	-110 451	-105 799
	Extern revision	-25 000	-21 600
	Konsultkostnader	-5 250	-64 168
	Medlemsavgifter	-77 360	-76 360
	Föreningsverksamhet	-2 020	-4 939
	Övriga förvaltningskostnader	-90 144	-84 933
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-321 583	-372 133

Administrationskostnader avser mobiltelefon (16 859kr), avgifter för juridiska åtgärder (35 156kr), inkasso (468kr), service kostnader för fördelningsmätning (27 150kr) och pant- överlåtelse (30 818kr). Övriga förvaltningskostnader avser fastighetsjour och energiförvaltning.

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	1	1
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-210 700	-204 700
	Revisionsarvode	-12 090	-11 430
	Övriga arvoden	-6 000	-6 000
	Löner och övriga ersättningar	-357 705	-361 047
	Sociala avgifter	-196 054	-194 469
	Uttagsbeskattning	-125 448	-123 636
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-907 996	-901 282

Uttagsbeskattning avser extra skatt för den anställda.

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	47 219 890	43 713 078
	Ingående anskaffningsvärde mark	420 942	420 942
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 008 051	2 008 051
	Årets investeringar	30 991 657	3 506 812
	Årets försäljningar/utrangeringar	-453 700	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	80 186 840	49 648 883
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-25 111 291	-24 142 682
	Årets avskrivningar	-1 612 782	-968 608
	Omklassificeringar	126 034	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-26 598 039	-25 111 291
	<i>Utgående redovisat värde</i>	53 588 801	24 537 592
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	126 000 000	111 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	750 000	750 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	38 600 000	45 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	165 350 000	156 950 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	30 000 000	25 610 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	30 000 000	25 610 000

Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 376 991	1 376 991
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	1 376 991	1 376 991
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 161 916	-1 054 379
	Årets avskrivningar	-107 538	-107 538
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-1 269 454	-1 161 916
	<i>Utgående redovisat värde</i>	107 538	215 075

Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	14 509 876	920 754
	Årets investeringar	16 481 781	13 589 122
	Omklassificering till byggnad	-30 991 657	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	14 509 876

Aktivering avser följande projekt : relining av ventilation, fönsterbyte samt solceller.

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 11	Kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kortfristiga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 095 290	1 658 080
	Övriga fordringar	515 305	855 927
	<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>	2 610 595	2 514 007

Övriga fordringar (2025) avser skattekonto (55 998kr) och momsfordran (459 307kr).

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **2025-12-31** **2024-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Upplupna ränteintäkter	0	64 928
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	487 757	502 398
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	487 757	567 326

Övriga förutbetalda kostnader avser Anticimex (17 801kr), bredband (39 792kr), kabel TV (16 812kr) och fastighetsförsäkring (246 548kr). Upplupna intäkter avser upplupen IMD el (166 804kr).

Not 13 Kortfristiga placeringar **2025-12-31** **2024-12-31***Kortfristiga placeringar*

Placeringar HSB	0	12 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>	0	12 000 000

Not 14 Fond för yttre underhåll **2025-12-31** **2024-12-31***Fond för yttre underhåll*

Fond för yttre underhåll	11 705 033	11 918 481
<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	11 705 033	11 918 481

Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 127 000 kr samt ianspråktagande skett med 340 448 kr.

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Handelsbanken	2,59%	2027-10-30	9 900 000	100 000
Handelsbanken	2,73%	2028-10-30	9 900 000	100 000
Handelsbanken	2,69%	2026-08-26	6 000 000	0
			25 800 000	200 000

Långfristig del	19 600 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	200 000
Lån som ska konverteras inom ett år	6 000 000
Kortfristig del	6 200 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	200 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	800 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,67%
Finns swap-avtal	Nej

6 000 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristig. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amortering under det kommande året för den totala skulden är 200 000 kr.

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

2025-12-31

2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Uttagsskatt	125 448	246 221
Källskatt	83 298	15 379
Inre fond	127 459	127 459
<i>Summa Övriga skulder</i>	336 205	389 059

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-12-31

2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	881 905	780 985
Upplupna räntekostnader	103 023	99 011
Övriga upplupna kostnader	540 252	687 579
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 525 180	1 567 575

Övriga upplupna kostnader avser upplupen el (56 057kr), upplupna värmekostnader (195 450kr), upplupna vattenkostnader (75 973kr), upplupna arvode och sociala avgifter (107 331kr), upplupen BoRev (19 075kr), upplupna renhållningsavgifter (12 324kr) och upplupna semesterlöner (74 042kr).

Styrelsen har godkänt årsredovisningen den 13 april 2026.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Julius Dzieszynski
Ordförande

Magnus Nilsson
Ledamot

Mattias Andersson
Ledamot

Andreas Hjalmarsson
Ledamot

Björn Leijon
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Malin Andersson
Av föreningen vald revisor

Thaha Osman
BoRevision
Av HSB riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Magnolia i Lomma, org.nr. 746000-4612

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Magnolia i Lomma för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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 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 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 Bostadsrättsförening Magnolia i Lomma för räkenskapsåret 2025 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder 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

Malin Andersson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Magnolia i Lomma signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Julius Dzieszynski

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 12:21:40



Mattias Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 14:09:35



Björn Leijon

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 21:24:19



Magnus Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 20:57:15



Andreas Hjalmarsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 16:30:26



Malin Andersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 12:06:49



Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 14:50:14



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Magnolia i Lomma signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Malin Andersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 12:08:07



Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 14:49:45



Motion Brf Magnolia årsstämma 2026

Omvandling av motorcykelplatser till bilparkeringsplatser

Bakgrund

Föreningen har idag brist på parkeringsplatser för bil. Samtidigt finns det motorcykelplatser där de flesta står tomma under större delen av året.

Enligt nuvarande regler får varje bostadsrätt inneha en bilparkeringsplats. Däremot finns möjlighet att inneha både bilplats och motorcykelplats. Det innebär att en medlem kan nyttja två parkeringsplatser (bil + MC), trots att det råder brist på bilplatser i föreningen. När efterfrågan på bilplatser är hög och tillgången är begränsad bör föreningens ytor användas så effektivt som möjligt.

Förslag till beslut

Att föreningsstämman beslutar:

Att styrelsen ges i uppdrag att utreda och genomföra omvandling av befintliga motorcykelplatser till bilparkeringsplatser i den utsträckning det är praktiskt möjligt.

Att parkeringsreglerna ändras så att varje bostadsrätt maximalt får disponera plats för ett fordon, oavsett om det är bil eller motorcykel.

Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Frida Nilsson, Lgh 163

Styrelsens svar på motion till ordinarie föreningsstämma 2026

Motion om omvandling av motorcykelplatser till bilparkeringsplatser av Frida Nilsson

Styrelsen vill med anledning av motionen avge följande svar:

Enligt 9 kap 12 § Bostadsrättslagen och 7 kap 4 § Lagen om ekonomiska föreningar ansvarar styrelsen bl.a. för förvaltningen av föreningens angelägenheter. I detta ansvarsområde ingår att besluta om regler för parkeringsplatser. Dessa bestämmelser är tvingande. Medlemmar kan inte besluta att styrelsen inte ska ha den behörighet och det ansvar som lagen ger den.

Styrelsen delar inte motionärens uppfattning att det råder brist på parkeringsplatser för personbilar. Föreningen har haft tre mc-parkeringar, men för cirka en månad sedan avvecklades en sådan plats och gjordes om till två bilplatser. Styrelsen ser kontinuerligt över behovet av bilplatser och om det behövs, så kan ytterligare en mc-parkering omvandlas till två bilplatser. Den tredje mc-parkeringen är inte lämplig som bilplats, då den är upphöjd och då man kör upp på en trottoarkant med motorcykeln.

Föreningen har 183 lägenheter och 145 parkeringsplatser. Styrelsen har beslutat att medlemmar endast får inneha en parkeringsplats. Dock har det även varit möjligt att i begränsad omfattning ställa en motorcykel på avsedd plats.

Av 9 kap 14 § Bostadsrättslagen och 6 kap 15 § Lagen om ekonomiska föreningar framgår det att medlemmar har rätt att få ett ärende behandlat vid en föreningsstämma genom en motion. Med "ärende" förstås något för föreningen relevant spörsmål, som kan bli föremål för stämmans beslut. Föreningsstämman kan inte ta ifrån styrelsen dess arbetsuppgifter.

Styrelsen anser sig härmed ha besvarat motionen och föreslår att föreningsstämman avslår motionen.



HSB – där möjligheterna bor

VIKTIG INFORMATION TILL DIG SOM VILL LÄMNA EN MOTION

På bostadsrättsföreningens hemsida kan du läsa vart och när du ska skicka din motion. Det är viktigt att din motion kommer in i tid, annars kommer den inte att kunna behandlas på föreningsstämman.

MOTION TILL HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING MAGNOLIA, FÖRENINGSTÄMMA 2026

FÖRSLAG OM CYKELFÖRRÅD I MARKPLAN

BAKGRUND

Föreningens cyklar förvaras idag i källaren, där utrymmet är trångt och tungarbetat. Detta gör att många boende i praktiken inte kan använda sina cyklar, trots att viljan finns.

Särskilt drabbade är äldre samt personer med nedsatt rörelseförmåga eller andra funktionsnedsättningar. För dem handlar det inte om bekvämlighet utan om faktisk möjlighet att ta sig fram.

Ett cykelförråd i markplan skulle förbättra tillgängligheten, minska skaderisken och öka nyttjandet av cykel som transportmedel. Det skulle också avlasta befintliga källarutrymmen.

De cykelställ som idag finns utomhus saknar väderskydd och säkerhet och kan därför inte ersätta ett riktigt förråd.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Jag föreslår att föreningsstämman beslutar att ge styrelsen i uppdrag att utreda och ta fram förslag på ett väderskyddat och låsbart cykelförråd i markplan.

Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Frida Nilsson
Namn

163
Lägenhetsnummer

Motion till Styrelsen Brf Magnolia.

Ämne: Skyddat cykelställ ute/låsbart.

Starkt önskemål.

Argument: Hindra stöld av cykeln och vid blåst, att den välter och ger skador på lack o lampor.

Stark rädsla vid ned och uppgång med cykeln att ramla. Finns inget räcke vid hussidan att ta tag i. (Se bef vid nedgång till F.D fotvård Pilg 1).

Stor risk vid regn och snö.

Förslag: Ett lågt enkelt skydd som ka låsas. Placering kanske vid de befintliga ställen. Prova att göra det längs Pilgatan, där Vi är många som cyklar dagligen.

All anledning att stödja oss som cyklar dagligen. Skyddar natur och hälsa.

Inga-Lill Eliasson Läg: 54

2026-01-12

Inga-Lill Eliasson

Styrelsens svar på motioner till ordinarie föreningsstämma 2026

Motion om skyddat cykelställ ute/låsbart av Inga-Lill Eliasson och om cykelförråd i markplan av Frida Nilsson

Styrelsen vill med anledning av motionerna avge följande svar:

Enligt 9 kap 16 § 1 st 2 p Bostadsrättslagen ska berörd bostadsrättshavare ha gått med på ett beslut om förändring av lägenhet med anledning av en om- eller tillbyggnad. I annat fall krävs det minst två tredjedels majoritet av de röstande på en föreningsstämma och hyresnämndens godkännande. Detta innebär att om någon bostadsrättshavare får sikten skyddad eller sämre ljusinsläpp på grund av uppförande av cykelförråd på föreningens fastighet, så är ovannämnda bestämmelse tillämplig. Styrelsen är av uppfattningen att detta blir aktuellt vid uppförande av cykelförråd i markplan.

Enligt 9 kap 12 § Bostadsrättslagen och 7 kap 4 § Lagen om ekonomiska föreningar ansvarar styrelsen bl.a. för förvaltningen av föreningens angelägenheter. I detta ansvarsområde ingår att kontinuerligt bedöma föreningens ekonomiska situation. Till sin hjälp har föreningen en underhållsplan. Styrelsen anser med tanke på det underhållsbehov som föreningen har och de kostnader som detta medför för föreningen och föreningens ekonomi i övrigt att där inte nu finns något större behov av att uppföra skyddade cykelförråd eller cykelställ med kostnad för föreningen. Föreningen har därtill installerat dörröppnare till källardörrarna så att det är lättare att använda ramperna till källarna.

Styrelsen anser sig härmed ha besvarat motionerna och föreslår att föreningsstämman avslår motionerna.

Motion till HSB Brf Magnolia föreningsstämma 2026

Förslag om att göra en utredning om lokaler kan göras om till bostäder

Bakgrund

Föreningen har ett antal lokaler som står tomma och genererar uppvärmningskostnader. Föreningen tappar även inkomster i form av månadsavgifter. Det är fyra lokaler och ett styrelserum. Genom att anlita en arkitekt med specialister (elektriker, VVS) skulle man kunna få fram vilka åtgärder som behöver uppfyllas vid ombyggnationerna. När bygglovet sedan är på plats kan föreningen sälja lokalerna. Köparna står för ombyggnationerna och föreningen börjar få in månadsavgifter.

Förslag till beslut

Jag föreslår att föreningsstämman beslutar att ge styrelsen i uppdrag att använda föreningens medel upp till 250 tus kronor för en grundlig utredning om vilka krav som behöver uppfyllas inför ett bygglov.

Med vänliga hälsningar

Lena Liene Lgh 48



Lomma 2026-02-27

Styrelsens svar på motion till ordinarie föreningsstämma 2026

Motion om utredning av omvandling av lokaler till bostäder av Lena Liene

Styrelsen vill med anledning av motionen avge följande svar:

Enligt 9 kap 12 § Bostadsrättslagen och 7 kap 4 § Lagen om ekonomiska föreningar ansvarar styrelsen bl.a. för förvaltningen av föreningens angelägenheter. I detta ansvarsområde ingår att kontinuerligt bedöma föreningens ekonomiska situation.

Styrelsen har på senaste styrelsemötet beslutat att föreslå föreningsstämman att motionen avslås, då styrelsen inte är beredd att utan föreningsstämmans godkännande använda föreningens medel för utredning av omvandling av lokaler till bostäder. Däremot accepterar styrelsen om föreningsstämman skulle bifalla motionen och kommer då att verkställa en utredning av omvandling av lokaler till bostäder.

Styrelsen anser sig härmed ha besvarat motionen och föreslår att föreningsstämman avslår motionen.

MOTION

Framtida beslut om individuell mätning (IMD = Individuell mätning och debitering) av värme och tappvarmvatten.

Med nya krav som har kommit under bl.a. 2021, kan detta också omfatta vår förening vid ändring av installation i närmaste framtiden, dvs. vid byte av stammar, samt eventuellt vid viss ombyggnation (nyinstallation och väsentlig ändring av befintlig installation) av hela systemet. Dessa krav som ställs har även möjlighet till undantag, om fastighetsägarna kan bevisa att man inte faller inom ramarna för att behöva installera eller aktivera IMD, t.ex. att det inte är teknisk genomförbart eller ekonomiskt lönsamt att installera IMD.

Den informationen jag har fått av styrelsen tyder i nuläget att man inte tänker installera eller aktivera IMD i framtiden, men beslutet/uppfattningar kan ju ändras. Bevekelsegrunden till denna motion ligger i att medlemmarna, en framtida stämma när det är dags, skall ta ett beslut om man vill ha *individuell mätning och debitering* och inte bara överlåta ett framtida beslut till styrelsen i frågan.

Jag yrkar därmed att stämman tar ett beslut om att alla framtida beslut om att installera/aktivera IMD enligt ovan, måste godkännas av en framtida stämma och inte bara tas av styrelsen.

Martin Linvin
Pilgatan 5, lgh. 73

Styrelsens svar på motion till ordinarie föreningsstämma 2026

Motion om framtida beslut om individuell mätning av värme och tappvarmvatten av Martin Linvin

Styrelsen vill med anledning av motionen avge följande svar:

Enligt 9 kap 12 § Bostadsrättslagen och 7 kap 4 § Lagen om ekonomiska föreningar ansvarar styrelsen bl.a. för förvaltningen av föreningens angelägenheter. I detta ansvarsområde måste styrelsen följa och införliva de lagkrav som berör föreningens fastigheter.

Den 1 juni 2022 trädde Lag (2022:333) om energimätning i byggnader i kraft. Lagen anger att fastighetsägare till befintliga flerbostadshus ska se till att uppvärmning och tappvarmvatten för hushållsbruk i varje lägenhet mäts. Detta gäller om det är tekniskt genomförbart och proportionellt i förhållande till möjliga energibesparingar att installera system för individuell mätning. Förordningen (2022:336) om energimätning i byggnader förtydligar kraven och Boverket har meddelat föreskrifter (2022:3). IMD Värme ska installeras av fastighetsägare, om flerbostadshuset har sämst energiprestanda uttryckt som ett primärenergital överstigande 200 kilowattimmar per kvadratmeter och år. IMD tappvarmvatten ska installeras i befintliga flerbostadshus vid en ombyggnad och där det sker en väsentlig ändring av befintliga installationer för tappvarmvatten för hushållsbruk eller en väsentlig ändring av befintligt system. Byggnadsnämnden är tillsynsmyndighet och hanterar frågor om undantag från kravet på IMD.

Styrelsen är tvungen att följa denna reglering avseende individuell mätning.

Av 9 kap 14 § Bostadsrättslagen och 6 kap 15 § Lagen om ekonomiska föreningar framgår det att medlemmar har rätt att få ett ärende behandlat vid en föreningsstämma genom en motion. Med "ärende" förstås något för föreningen relevant spörsmål, som kan bli föremål för stämmans beslut. En föreningsstämma kan inte som ett ärende fatta beslut som binder upp en framtida föreningsstämma. Därutöver kan inte ett föreningsstämmobeslut stå i uppenbar strid med lagstiftning.

Styrelsen anser sig härmed ha besvarat motionen och föreslår att föreningsstämman avslår motionen.

Motion till HSB Brf Magnolia föreningsstämma 2026

Förslag på rökfri förening

Bakgrund

På min balkong stinker det av rök (från rökare, inte brandrök) mer eller mindre hela tiden och som även besvärande nog tränger in i lägenheten. Det är till och med så påtagligt att det jag inte kan använda balkongen och inte är det tal om att vädra.

Då ett av mina barnbarn och en son har astma blir numera besök av dem otänkbara.

Vad lagen säger:

Jordabalkens tolfte kapitel, även kallad Hyreslagen 25 § När hyresgästen använder lägenheten skall han se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas (störningar i boendet).

Förslag till beslut

Jag skulle vilja att styrelsen verkar för ett förbud mot rökning i trappuppgång, balkonger och andra gemensamma utrymmen som tillhör föreningen. Jag överlåter till styrelsen att hitta det mest lämpliga sättet för detta.

Med vänliga hälsningar

Lena Liene

Lgh 48

Lomma 2026-02-28 via mail

Styrelsens svar på motionen till ordinarie föreningsstämma 2026

Bostadsrättslagen 7 kap. 9 §:

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar.

Styrelsen kan inte förbjuda medlemmar att röka från sina balkonger. Om någon medlem anser sig störd på grund av att en annan medlem röker omfattande kan det utgöra en störning. Medlemmen bör då kontakta styrelsen för vidare utredning.

Med ovan anser sig styrelsen ha besvarat motionen.

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.