



## ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening  
Magne i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

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

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

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

#### Totalt 1 objekt

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

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

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

## Styrelsens sammansättning

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

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

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

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

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

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

## Föreningsstämma

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

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

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

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

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

## 2024:

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

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

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

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

**2012:** Träningslokal renoverad och träningsmaskiner installerade.

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

**2014:** Multigymmaskin insatt i träningslokalen, webbokningssystem installerat.

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

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

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

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

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

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

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

**2022:** Slutfört arbetet med bytet av föreningens tappvattenstammar.

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

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

Målning av källare och trapphus.

Renovering av lokalen på Sofierogatan 1.

Uppdatering eller byte av passagesystem.

IMD-el

Värmecentralsbyte

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

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

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

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

## FLERÅRSÖVERSIKT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

#### UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

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

### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

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

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

## RESULTATDISPOSITION

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

**Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

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

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

|                                                                       |                  |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0               |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>8 303 393</b> |

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

**Resultaträkning**

Not

**2024-01-01  
-2024-12-31****2023-01-01  
-2023-12-31****Rörelsens intäkter**

Omsättning

2

6 581 166

6 177 240

Övriga intäkter

3

81 058

303 688

**6 662 224****6 480 928****Rörelsens kostnader**

Reparationer

4

-896 375

-313 445

Planerat underhåll

5

-100 533

-79 916

Fastighetsavgift/skatt

-206 280

-201 278

Driftskostnader

6

-2 559 534

-2 736 590

Övriga kostnader

7

-593 132

-669 433

Personalkostnader

8

-327 756

-307 197

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-1 165 628

-1 120 991

**-5 849 238****-5 428 850****Rörelseresultat****812 986****1 052 078****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

55 305

56 247

Räntekostnader och liknande resultatposter

-891 867

-755 639

**-836 562****-699 392****Årets resultat****-23 577****352 685**

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

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

**Kassaflödesanalys**

Not

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

Resultat efter finansiella poster

-23 577

352 685

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 165 628

1 120 991

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

Förändring av kortfristiga fordringar

29 789

-69 535

Förändring av kortfristiga skulder

784 975

511 147

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

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-4 397 548

-1 733 095

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

Amortering lån

-420 000

-420 000

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

Likvida medel vid årets början

6 302 185

6 539 991

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

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

#### Intäktsredovisning

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

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Anläggningstillgångar

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

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

#### Inventarier

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

#### Övrigt

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

#### Kassaflödanalys

Kassaflödanalysen är upprättad enligt indirekta metoden.

**Not 2 Nettoomsättning**

I årsavgiften ingår internetuppkoppling, värme, vatten.

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

**Not 3 Övriga intäkter**

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

**Not 4 Reparationer**

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

**Not 5 Planerat underhåll**

|                                                | 2024           | 2023          |
|------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Periodiskt underhåll ventilation               | 0              | 53 666        |
| Periodiskt underhåll lokaler                   | 0              | 26 250        |
| Planerat uh av gemensamma utrymmen, tvättstuga | 100 533        | 0             |
|                                                | <b>100 533</b> | <b>79 916</b> |

**Not 6 Driftskostnader**

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

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

**Not 7 Övriga kostnader**

|                     | 2024           | 2023           |
|---------------------|----------------|----------------|
| Förvaltningsarvoden | 435 257        | 408 190        |
| Revisionsarvoden    | 17 575         | 13 144         |
| Övriga kostnader    | 140 300        | 248 099        |
|                     | <b>593 132</b> | <b>669 433</b> |

**Not 8 Anställda och personalkostnader**

|                               | 2024     | 2023     |
|-------------------------------|----------|----------|
| <b>Medelantalet anställda</b> |          |          |
| Kvinnor                       | 0        | 0        |
| Män                           | 0        | 0        |
|                               | <b>0</b> | <b>0</b> |

**Löner och andra ersättningar**

|                                          |                |                |
|------------------------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode                           | 191 875        | 156 195        |
| Revisorer                                | 24 066         | 22 050         |
| Ersättningar till övriga förtroendevalda | 34 380         | 31 500         |
| Extra arvode förtroendevalda             | 0              | 24 150         |
|                                          | <b>250 321</b> | <b>233 895</b> |

**Sociala kostnader**

|                   |               |               |
|-------------------|---------------|---------------|
| Sociala kostnader | 77 435        | 73 302        |
| Öresutjämning     |               | 0             |
|                   | <b>77 435</b> | <b>73 302</b> |

**Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader**

|  |                |                |
|--|----------------|----------------|
|  | <b>327 756</b> | <b>307 197</b> |
|--|----------------|----------------|

**Not 9 Byggnader och mark**

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

**Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott**

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

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

**Not 11 Andelar**

| Namn      | Anskaffn.<br>värde | Bokfört<br>värde |
|-----------|--------------------|------------------|
| HSB Malmö | 500                | 500              |
|           | <b>500</b>         | <b>500</b>       |

**Not 12 Övriga fordringar**

|             | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|-------------|---------------|---------------|
| Skattekonto | 70 676        | 66 997        |
|             | <b>70 676</b> | <b>66 997</b> |

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                     | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 153 074        | 189 312        |
|                                                     | <b>153 074</b> | <b>189 312</b> |

**Not 14 Fond för yttre underhåll**

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

**Not 15 Ställda säkerheter**

|                                         | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>För skulder till kreditinstitut:</b> |                   |                   |
| Ställda säkerheter                      | 41 333 000        | 41 333 000        |
|                                         | <b>41 333 000</b> | <b>41 333 000</b> |

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

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

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

**Not 17 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av lån.

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

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

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

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

Malmö den

Besarta Jusufi

Merima Kastrat

Emilia Svensson

David Hill

Stefan Blomquist

Nils Assarsson

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

Emanuel Hansson  
av föreningen utsedd revisor

Thaha Osman  
BoRevision AB  
av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

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

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

## Grund för uttalanden

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

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

## Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Thaha Osman  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Emanuel Hansson  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2024

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

**MERIMA KASTRAT**

**Ordförande**

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



**EMILIA SVENSSON**

**Ledamot**

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



**BESARTA JUSUFI**

**Ledamot**

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



**NILS ASSARSSON**

**Ledamot**

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



**DAVID HILL**

**Ledamot**

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



**STEFAN BLOMQUIST**

**Ledamot**

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



**EMANUEL HANSSON**

**Revisor**

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



**THAHA OSMAN**

**Bolagsrevisor**

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



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

**EMANUEL HANSSON**

**Revisor**

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



**THAHA OSMAN**

**Bolagsrevisor**

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

