



# ÅRSREDOVISNING

1/1 2021 – 31/12 2021

**HSB BRF  
MAGNE  
I MALMÖ**







## KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Magne i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 15 juni 2022 klockan 19.00

**Lokal:** Kirsebergs fritids- och kulturhus, Kronetorpsgatan 1.

---

---

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоорdförande
3. anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоорdföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelseledamöter och suppleanter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. föreningsstämmans avslutande





## ÅRSREDOVISNING

### HSB Brf Magne i Malmö

Org nr 746000-5965

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2021-01-01 2021-12-31**

föreningens 76e verksamhetsår. Föreningen har sitt säte i Malmö.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus 1943-44 på fastigheten Midgård 11 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Ellstorpsgatan 3A-E och Sofierogatan 1.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Malmö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m <sup>2</sup>
1	58	28-42
2	45	55-60
3	19	64-78
<b>Totalt:</b>	<b>122</b>	
Lokaler, hyresrätt	2	130 tillsammans

Total lägenhetsyta 6003 kvm.

Total lokalyta 130 kvm.

Lägenheternas medelyta 49 kvm.

**De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:**

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

**2011:** Ny 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 solcellsfasten på taket, rensning av imkanaler.

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

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

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

**2017:** Brandsäkerheten 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 häckama, 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

## **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls onsdagen den 31 maj 2021.  
Närvarande var 20 röstberättigade medlemmar.

### **Styrelsen under verksamhetsåret**

Ordförande	Jakob Regné
Vice ordförande	Moa Rehnström
Sekreterare	David Resch
Ledamot	Johanna Westling
Studieorganisatör	Moa Rehnström
Ledamot	Peter Hansson
Utsedd av HSB	Jan Andersson
Suppleant	Armin Durakovic

### **Firmatecknare två i förening**

Moa Rehnström, Johanna Westling, David Resch, Jakob Regné

### **Revisorer**

Emanuel Hansson samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

### **Valberedning**

Parthena Giannikidou, Carl Söråker och Suada Dzanic.

### **Representanter i HSB Malmö fullmäktige**

Moa Rehnström och Armin Duratovic som suppleant.  
Förvaltare

Christian Höglund och Linnea Råbratt.

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### **Underhåll**

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:  
Byte av föreningens tappvattenstammar samt renovering av badrum.  
Flytt av barnvagnsförråd för bättre plats och tillgänglighet.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2021-09-08. Vid besiktningen framkom bland annat ett stort antal sprickor i fasaden, flagnande färg på balkongerna, fuktskada i taklucka på vinden samt det som nämns nedan vad gäller trapphus och källare.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Renovering och målning av källare, tvättutrymmen och trapphus samt återställning av lokalerna på Sofierogatan efter vattenläcka.  
Översyn och eventuellt byte av hissar.  
Uppdatering eller byte av passagesystem.  
Planerade åtgärder finansieras med lånade medel.

### **Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 907 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Styrelsen beslöt att höja årsavgifterna med 2% fr o m 2021-04-01.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 39 164 110 kr. Under året har föreningen amorterat 445 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 88 år.

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

### **Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning**

Inga väsentliga förändringar har skett under året.

### **Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför**

Brf Magne är över lagsanjan i gott skick både vad gäller fastigheten och ekonomi. En risk framöver är de orosmoln som hopar sig vad gäller konflikter i världen vilket bland annat leder till prishöjningar samt räntehöjningar. En annan risk är fortfarande det vikande engagemang i föreningen som främst visar sig i att få väljer att närvara på stämmorna samt att det är svårt för valberedningen att hitta folk som är villiga att aktivt arbeta i föreningen. Detta kan påverka föreningens resultat då det är viktigt att ha aktiva med rätt kompetens, något som vi annars får betala för att köpa in externt. Det har även varit tydligt under året att styrelsen haft svårigheter att kommunicera med föreningens medlemmar både vad gäller stambytet och andra frågor. Detta är något som måste förbättras framöver.

### **Medlemsinformation**

Under året har 27 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 157 medlemmar (153 föregående år).

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.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	6 152	5 995	5 557	5 121	4 992
Rörelsens kostnader	-4 195	-3 915	-4 223	-3 794	-3 926
Finansiella poster, netto	-279	-178	-96	-106	-149
Årets resultat	1 679	1 903	1 238	1 221	917
Likvida medel & fin placeringar	6 314	10 897	3 546	3 210	2 362
Skulder till kreditinstitut	39 164	39 609	3 972	4 765	5 108
Fond för yttre underhåll	5 558	5 328	5 026	4 846	4 646
Balansomslutning	54 880	54 792	15 944	15 368	14 758
Fastigheternas taxeringsvärde	73 703	73 703	73 703	52 051	52 051
Soliditet %	26	23	69	63	58
Räntekostnad kr/kvm	47	45	17	19	25
Låneskuld kr/kvm	6 403	6 475	649	779	835
Avgift kr/kvm	907	897	830	798	782

### Förändring av eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Underhålls fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	95 785	5 328 288	5 525 188	1 903 052	<b>12 852 313</b>
Avsättning år 2021 yttre fond		340 000	-340 000		<b>0</b>
Ianspråktagande av yttre fond		-110 291	110 291		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			1 903 052	-1 903 052	<b>0</b>
Årets resultat				1 678 662	<b>1 678 662</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>95 785</b>	<b>5 557 997</b>	<b>7 198 531</b>	<b>1 678 662</b>	<b>14 530 975</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 198 531
årets vinst	1 678 662
	<b>8 877 193</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	8 877 193
	<b>8 877 193</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.



## Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Omsättning	2	5 443 961	5 397 198
Övriga intäkter	3	708 449	598 157
		<b>6 152 410</b>	<b>5 995 355</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-262 443	-272 135
Planerat underhåll	5	-110 291	-35 750
Fastighetsavgift/skatt		-185 028	-181 368
Driftskostnader	6	-2 386 654	-2 433 585
Övriga kostnader	7	-644 269	-356 028
Personalkostnader	8	-226 470	-255 605
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-380 032	-380 032
		<b>-4 195 187</b>	<b>-3 914 503</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 957 223</b>	<b>2 080 852</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 100	100 302
Räntekostnader och liknande resultatposter		-286 661	-278 101
		<b>-278 561</b>	<b>-177 799</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 678 662</b>	<b>1 903 052</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	10 724 435	11 104 467
Pågående nyanläggningar och förskott	10	37 644 897	32 588 239
		<b>48 369 332</b>	<b>43 692 706</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	500	500
		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>48 369 832</b>	<b>43 693 206</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		17 752	25 998
Avräkningskonto HSB Malmö		6 313 700	10 897 084
Övriga fordringar	12	19 924	19 920
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	158 431	155 226
		<b>6 509 807</b>	<b>11 098 228</b>
<i>Kassa och bank</i>		194	194
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 510 001</b>	<b>11 098 422</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>54 879 833</b>	<b>54 791 628</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		95 785	95 785
Fond för yttre underhåll	14	5 557 997	5 328 288
		<b>5 653 782</b>	<b>5 424 073</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		7 198 531	5 525 188
Årets resultat		1 678 662	1 903 052
		<b>8 877 193</b>	<b>7 428 240</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>14 530 975</b>	<b>12 852 313</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	38 744 110	21 139 110
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>38 744 110</b>	<b>21 139 110</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	420 000	18 470 000
Leverantörsskulder		279 108	456 253
Aktuella skatteskulder		21 170	19 327
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	884 470	1 854 625
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 604 748</b>	<b>20 800 205</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>54 879 833</b>	<b>54 791 628</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		1 678 662	1 903 052
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		380 032	380 032
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>2 058 694</b>	<b>2 283 084</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		5 037	-66 615
Förändring av kortfristiga skulder		-1 145 457	1 306 855
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>918 274</b>	<b>3 523 324</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-5 056 658	-31 809 100
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-5 056 658</b>	<b>-31 809 100</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering lån		-445 000	35 637 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-445 000</b>	<b>35 637 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-4 583 384</b>	<b>7 351 724</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		10 897 278	3 545 554
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>6 313 894</b>	<b>10 897 278</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 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 2021.

#### Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 46 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 1,47 %

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

#### Inventarier

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

#### Övrigt

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

#### Kassaflödanalys

Kassaflödanalysen är upprättat enligt indirekta metoden.

## Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	5 443 961	5 383 451
Hysesintäkter	0	13 747
	<b>5 443 961</b>	<b>5 397 198</b>

## Not 3 Övriga intäkter

	2021	2020
Övriga intäkter	67 538	353 913
Bredband	130 296	130 296
Lägenhetsutrustning	510 615	113 948
	<b>708 449</b>	<b>598 157</b>

## Not 4 Reparationer

	2021	2020
Löpande underhåll	60 222	65 156
Löpande underhåll av hissar	25 770	48 851
Löpande underhåll av bostäder	13 970	13 801
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	15 050	0
Löpande underhåll tvättutrustning	10 954	0
Löpande underhåll av installationer	16 786	76 307
Löpande underhåll Va/sanitet	5 340	7 833
Löpande underhåll värme	0	981
Löpande underhåll ventilation	14 381	10 662
Löpande underhåll el	0	1 145
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	3 341	15 538
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	3 068	0
Löpande underhåll av markytor	0	31 861
Försäkringsärende	93 562	0
Öresutjämning	-1	0
	<b>262 443</b>	<b>272 135</b>

## Not 5 Planerat underhåll

	2021	2020
Periodiskt underhåll va/sanitet	72 175	0
Periodiskt underhåll tvättutrustning	38 116	35 750
	<b>110 291</b>	<b>35 750</b>

### Not 6 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel och lokalvård	590 087	748 752
El	151 623	165 967
Uppvärmning	800 273	699 018
Vatten	264 645	279 747
Sophämtning	208 881	195 399
Övriga avgifter*	371 146	344 702
Öresutjämning	-1	0
	<b>2 386 654</b>	<b>2 433 585</b>

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

### Not 7 Övriga kostnader

	2021	2020
Förvaltningsarvoden	432 669	175 434
Revisionsarvoden	11 770	11 512
Övriga kostnader	199 830	169 082
	<b>644 269</b>	<b>356 028</b>

### Not 8 Anställda och personalkostnader

	2021	2020
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	0	0
Män	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	131 162	156 758
Revisorer	16 537	16 906
Ersättningar till övriga förtroendevalda	25 626	21 439
	<b>173 325</b>	<b>195 103</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala kostnader	53 145	60 502
	<b>53 145</b>	<b>60 502</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>226 470</b>	<b>255 605</b>

### Not 9 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 627 062	26 627 062
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>26 627 062</b>	<b>26 627 062</b>
Ingående avskrivningar	-15 652 771	-15 272 739
Årets avskrivningar	-380 032	-380 032
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-16 032 803</b>	<b>-15 652 771</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>10 724 435</b>	<b>11 104 467</b>
Taxeringsvärden byggnader	43 000 000	43 000 000
Taxeringsvärden mark byggnader	30 000 000	30 000 000
	<b>73 000 000</b>	<b>73 000 000</b>
Taxeringsvärde lokaler	438 000	438 000
Taxeringsvärde mark lokaler	265 000	265 000
	<b>703 000</b>	<b>703 000</b>

### Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 588 239	778 939
Årets investeringar	5 056 658	31 809 300
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>37 644 897</b>	<b>32 588 239</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>37 644 897</b>	<b>32 588 239</b>

Pågående byggnation avser stambyte vilket beräknas kosta ca 37,7 milj kr och beräknas färdigställas våren 2022.

### Not 11 Andelar

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

### Not 12 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	19 924	19 920
	<b>19 924</b>	<b>19 920</b>

### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	158 431	155 226
	<b>158 431</b>	<b>155 226</b>

### Not 14 Fond för yttre underhåll

	2021-12-31	2020-12-31
Belopp vid årets ingång	5 328 288	5 025 788
Avsättning	340 000	340 000
Ianspråktagande	-110 291	-37 500
	<b>5 557 997</b>	<b>5 328 288</b>

### Not 15 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<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

420 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 445 000 kr.

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	420 000	18 470 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-7 år	38 744 110	21 139 110
	<b>39 164 110</b>	<b>39 609 110</b>

### Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek	1,49	2021-04-30	0	50 000
Swedbank Hypotek	2,43	2025-11-25	699 110	799 110
Swedbank Hypotek	2,63	2027-09-24	915 000	935 000
Swedbank Hypotek	2,58	2027-08-25	1 840 000	1 860 000
SEB	0,71	2025-03-28	17 685 000	17 865 000
SEB	0,30	2021-03-28		18 100 000
Swedbank Hypotek	0,41	2023-03-24	18 025 000	0
			<b>39 164 110</b>	<b>39 609 110</b>

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 36 914 110 kr.

### Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	18 554	21 475
Förutbetalda hyror och avgifter	478 344	472 134
Övriga upplupna kostnader	387 572	1 361 016
	<b>884 470</b>	<b>1 854 625</b>



HSB Brf Magne i Malmö  
Org.nr 746000-5965

Malmö den 2022-04-20

Moa Rehnström Hallqvist

Jakob Regnér

Johanna Westling

Jan Andersson

David Resch

Peter Hansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-04-29

Emanuel Hansson  
av föreningen utsedd revisor

Per-Erik Gillberg  
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 2021.

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 2021 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Magne i Malmö för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

---

### Styrelsens ansvar

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

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

---

Malmö

Digitalt signerad av 2022-04-29

Per-Erik Gillberg  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Emanuel Hansson  
Av föreningen vald revisor

# ORDLISTA

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

## **Resultaträkning**

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten ”årets resultat”.

## **Intäkt**

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

## **Kostnader**

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

## **Årets resultat**

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken ”Eget kapital”.

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

## **Tillgång**

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

## **Fordringar**

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

## **Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt**

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

## **Anläggningstillgång**

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

## **Omsättningstillgång**

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

## **Avräkningskonto HSB Malmö**

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

## **Eget kapital**

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

## **Avsättning**

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

## **Fond för yttre underhåll**

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

## **Fond för inre underhåll**

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

## **Skuld**

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

## **Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt**

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetalad intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

## **Ställda säkerheter**

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## **Ansvarsförbindelser**

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

## **Föreningsavgäld**

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlægga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

## **Balansomslutning**

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

## **Noter**

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

## **Räkenskapsår**

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

## **Periodisering**

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

## **Kassaflödesanalys**

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.





Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.