



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Magne i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Magne i Malmö
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 31 maj 2023 klockan 18.30

Lokal: Kirsebergs fritids- och kulturhus, Kronetorpsgatan 1.

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоordföranden 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

2022-01-01 2022-12-31

föreningens 77e 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 ²
1	58	28-42
2	45	55-60
3	19	64-78
Totalt:	122	
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 solcellsfästen 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 Ellstorpsgratan 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.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls onsdagen den 15 juni 2022.
Närvarande var 21 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Faduma Haji Hashi
Vice ordförande	Jakob Regnér
Sekreterare	Besarta Jusufi
Ledamot	Merima Kastrat
Studieorganisatör	Jakob Regnér
Ledamot	Per Hägred fram till 5 januari 2023 avgick på egen begäran.
Suppleant	Emilia Svensson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Faduma Haji Hashi, Jakob Regnér samt suppleant Emilia Svensson. Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Faduma Haji Hashi, Merima Kastrat, Jakob Regnér, Besarta Jusufi.

Revisorer

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

Valberedning

Suada Dzanic, Johanna Westling, Nils Assarsson.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Besarta Jusufi och Emilia Svensson som suppleant.

Förvaltare

Christian Höglund, Linnea Råbratt som slutade under året samt Sara Boström.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Slutfört arbetet med bytet av föreningens tappvattenstammar.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2022-10-21.

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

2023 Renovering och målning av tvättutrymmen samt återställning av lokalerna på Sofierogatan efter vattenläcka.

2024-2025 Renovering och byte av hissar.

2024-2025 Målning av källare och trapphus samt källarförråd.

2025 Uppdatering eller byte av passagesystem.

Planerade åtgärder finansieras med lånade medel.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 915 kr/m² bostadslägenhetsyta. Styrelsen beslöt att höja årsavgifterna med 10% fr o m 2023-01-01.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 38 744 110 kr. Under året har föreningen amorterat 420 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 92 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 överlag 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 kommunikationsproblem som tidigare har förekommit mellan styrelsen och föreningens medlemmar har förbättrats och det arbetet kommer att fortsätta bland annat genom de månatliga öppet husträffarna och fler gemensamma aktiviteter.

Medlemsinformation

Under året har 15 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 156 medlemmar (157 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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	5 663	6 152	5 995	5 557	5 121
Rörelsens kostnader	-5 741	-4 195	-3 915	-4 223	-3 794
Finansiella poster, netto	-273	-279	-178	-96	-106
Årets resultat	-352	1 679	1 903	1 238	1 221
Likvida medel & fin placeringar	6 540	6 314	10 897	3 546	3 210
Skulder till kreditinstitut	38 744	39 164	39 609	3 972	4 765
Fond för yttre underhåll	5 675	5 558	5 328	5 026	4 846
Balansomslutning	54 035	54 880	54 792	15 944	15 368
Fastigheternas taxeringsvärde	77 742	73 703	73 703	73 703	52 051
Soliditet %	25	26	23	69	63
Räntekostnad kr/kvm	47	47	45	17	19
Låneskuld kr/kvm	6 334	6 403	6 475	649	779
Avgift kr/kvm	915	907	897	830	798

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	95 785	5 557 997	7 198 531	1 678 662	14 530 975
Avsättning år 2022 yttre fond		345 000	-345 000		0
Ianspråktagande av yttre fond		-227 562	227 562		0
Disposition av föregående års resultat:			1 678 662	-1 678 662	0
Öresutjämning		-1			-1
Årets resultat				-351 920	-351 920
Belopp vid årets utgång	95 785	5 675 434	8 759 755	-351 920	14 179 054

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	8 759 755
årets förlust	-351 920
	8 407 835

disponeras så att i ny räkning överföres	8 407 835
	8 407 835

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	5 492 620	5 443 961
Övriga intäkter	3	169 979	708 449
		5 662 599	6 152 410
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-646 330	-262 443
Planerat underhåll	5	-227 562	-110 291
Fastighetsavgift/skatt		-192 738	-185 028
Driftskostnader	6	-2 545 395	-2 386 654
Övriga kostnader	7	-733 877	-644 269
Personalkostnader	8	-261 258	-226 470
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 134 032	-380 032
		-5 741 192	-4 195 187
Rörelseresultat		-78 593	1 957 223
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 535	8 100
Räntekostnader och liknande resultatposter		-288 862	-286 661
		-273 327	-278 561
Årets resultat		-351 920	1 678 662

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	47 290 403	10 724 435
Pågående nyanläggningar och förskott	10	0	37 644 897
		47 290 403	48 369 332
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		47 290 903	48 369 832
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		13 121	17 752
Avräkningskonto HSB Malmö		2 539 987	6 313 700
Övriga fordringar	12	15 345	19 924
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	176 022	158 431
		2 744 475	6 509 807
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar		4 000 000	0
		4 000 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
		4	194
Summa omsättningstillgångar		6 744 479	6 510 001
SUMMA TILLGÅNGAR		54 035 382	54 879 833

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		95 785	95 785
Fond för yttre underhåll	14	5 675 434	5 557 997
		5 771 219	5 653 782
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		8 759 755	7 198 531
Årets resultat		-351 920	1 678 662
		8 407 835	8 877 193
Summa eget kapital		14 179 054	14 530 975
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	20 499 110	38 744 110
Summa långfristiga skulder		20 499 110	38 744 110
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	18 245 000	420 000
Leverantörsskulder		265 111	279 108
Aktuella skatteskulder		11 123	21 170
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	835 984	884 470
Summa kortfristiga skulder		19 357 218	1 604 748
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 035 382	54 879 833

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-351 920	1 678 662
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 134 032	380 032
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		782 112	2 058 694
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-8 381	5 037
Förändring av kortfristiga skulder		-72 530	-1 145 457
Kassaflöde från den löpande verksamheten		701 201	918 274
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-55 104	-5 056 658
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-55 104	-5 056 658
Finansieringsverksamheten			
Amortering lån		-420 000	-445 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-420 000	-445 000
Årets kassaflöde		226 097	-4 583 384
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		6 313 894	10 897 278
Likvida medel vid årets slut		6 539 991	6 313 894

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 2022.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 45 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 3 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

Avskrivning sker 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 upprättad enligt indirekta metoden.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	5 493 120	5 443 961
Hysesintäkter	-500	0
	5 492 620	5 443 961

Not 3 Övriga intäkter

	2022	2021
Övriga intäkter	39 683	67 538
Bredband	130 296	130 296
Lägenhetsutrustning	0	510 615
	169 979	708 449

Not 4 Reparationer

	2022	2021
Löpande underhåll	1 418	60 222
Löpande underhåll av hissar	30 722	25 770
Löpande underhåll av bostäder	27 451	13 970
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	0	15 050
Löpande underhåll tvättutrustning	1 073	10 954
Löpande underhåll av installationer	0	16 786
Löpande underhåll Va/sanitet	0	5 340
Löpande underhåll ventilation	30 024	14 381
Löpande underhåll el	11 834	0
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	14 332	3 341
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	11 336	3 068
Löpande underhåll av markytor	58 700	0
Försäkringsärende	458 114	93 562
Öresutjämning	2	-1
Reparation, lokaler	1 324	0
	646 330	262 443

Not 5 Planerat underhåll

	2022	2021
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	227 562	0
Periodiskt underhåll va/sanitet	0	72 175
Periodiskt underhåll tvättutrustning	0	38 116
	227 562	110 291

Not 6 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel och lokalvård	676 132	590 087
El	174 315	151 623
Uppvärmning	800 450	800 273
Vatten	287 615	264 645
Sophämtning	221 008	208 881
Övriga avgifter*	385 876	371 146
Öresutjämning	-1	-1
	2 545 395	2 386 654

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

Not 7 Övriga kostnader

	2022	2021
Förvaltningsarvoden	423 368	432 669
Revisionsarvoden	12 376	11 770
Övriga kostnader	298 133	199 830
	733 877	644 269

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	0	0
Män	0	0
	0	0
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	149 032	131 162
Revisorer	20 286	16 537
Ersättningar till övriga förtroendevalda	29 479	25 626
	198 797	173 325
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	62 462	53 145
Öresutjämning	-1	0
	62 461	53 145
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	261 258	226 470

Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 627 062	26 627 062
Årets investeringar/ stambyte	37 700 000	0
Utrangering stammar	-2 871 905	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 455 157	26 627 062
Ingående avskrivningar	-16 032 803	-15 652 771
Utrangering stammar	2 871 905	0
Årets avskrivningar	-1 134 032	-380 032
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 294 930	-16 032 803
Mark	130 176	130 176
Utgående värde mark	130 176	130 176
Bokfört värde byggnader och mark	47 290 403	10 724 435
Taxeringsvärden byggnader	49 000 000	43 000 000
Taxeringsvärden mark byggnader	28 000 000	30 000 000
	77 000 000	73 000 000
Taxeringsvärde lokaler	477 000	438 000
Taxeringsvärde mark lokaler	265 000	265 000
	742 000	703 000

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	37 644 897	32 588 239
Årets investeringar	55 103	5 056 658
Omklassificeringar till byggnad	-37 700 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	37 644 897
Utgående redovisat värde	0	37 644 897

Not 11 Andelar

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

Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	15 345	19 924
	15 345	19 924

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	176 022	158 431
	176 022	158 431

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	5 557 997	5 328 288
Avsättning	345 000	340 000
Ianspråktagande	-227 563	-110 291
	5 675 434	5 557 997

Not 15 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	41 333 000	41 333 000
	41 333 000	41 333 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

18 245 000 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 armorteringen under året för den totala skulden är 420 000 kr.

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	18 245 000	420 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-7 år	20 499 110	38 744 110
	38 744 110	39 164 110

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank Hypotek	2,43	2025-11-25	599 110	699 110
Swedbank Hypotek	2,63	2027-09-24	895 000	915 000
Swedbank Hypotek	2,58	2027-08-25	1 820 000	1 840 000
SEB	0,71	2025-03-28	17 505 000	17 685 000
Swedbank Hypotek	0,41	2023-03-24	17 925 000	18 025 000
			38 744 110	39 164 110

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 36 644 110 kr.

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	18 104	18 554
Förutbetalda hyror och avgifter	482 184	478 344
Övriga upplupna kostnader	335 695	387 572
Öresutjämning	1	0
	835 984	884 470

HSB Brf Magne i Malmö
Org.nr 746000-5965

Malmö den 2023-05-08

Faduma Haji Hashi

Jakob Regnér

Merima Kastrat

Besarta Jusufi

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-10

Emanuel Hansson
av föreningen utsedd revisor

Afrodita Cristea
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 2022.

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 2022 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. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 2022 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 revisionsssed 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 2023-05-10

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Emanuel Hansson
Av föreningen vald revisor

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 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 behandla

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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 fören-

ingen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus.

I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.

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.