



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Magnolia i Lomma

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Magnolia i Lomma med säte i Lomma org.nr. 746000-4612 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Lomma kommun:

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

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i 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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
142	p-platser	0
5	lokaler (hyresrätt)	484
183	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13 040
Totalt 330 objekt		13 524

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



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Julius Dzieszynski	Ordförande	2021-06-26	
Björn Leijon	Ledamot	2020-07-15	
Robert Schultz	Ledamot	2022-01-10	
Ann-Louise Hallgren	Ledamot	2022-06-11	
Andreas Hjalmarsson	Ledamot	2018-05-17	
Mattias Andersson	Suppleant	2022-06-11	
Renée Peter Book	Suppleant	2022-06-11	2023-05-26
Elias Borgelius	Suppleant	2023-05-26	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Björn Leijon och Andreas Hjalmarsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Björn Leijon, Ann-Louise Hallgren, Julius Dzieszynski och Andreas Hjalmarsson.

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

Valberedning har varit: Lena Liene (sammankallande), Lena Liene samt Liselotte Ejdby, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10. På stämman deltog 51 röstberättigade medlemmar.

Extrastämma hölls 2023-09-19.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-15.

Gemensamt bredband 79 kronor för 1000/1000 Mbit/s. I samband med införandet av gemensamt bredband missades att säga upp avtalet med Telia i god tid, vilket resulterade i en förlikning på 375 000 kr. Alternativet med att vänta ett år för att slippa avgiften skulle totalt generera större kostnader för medlemmarna.

IMD el, med nya elcentraler, tecknat elavtal via HSB med Vattenfall, nytt elpris för 2024 blir 2,36 kr/kWh (inkl. moms). 2023 var det 2,55 kr/kWh (inkl. moms)

Uppdatering av värmecentraler och uppkoppling mot HSB

Ny grundvattenpump på 30:an som gick sönder och en ny ledningen då den var igensatt

Relining av luftkanaler - upphandling klar

Energikartläggning från HSB

Fuktutredning fasader

Takbesiktning

Förstudie solceller

Förstudie laddplatser med extrastämma

Termofotografering fönster

Lekplatsskyltar

Balkongutredning

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

Förstudie om möjlighet till ombyggnad av lokaler till bostäder. Kräver stämmobeslut. Bygglov är beviljat.

Nytt avtal gällande trädgårdsskötsel. De ökade utgifterna under 2023 jämfört med 2021 och 2022 beror på att trädgårdsskötseln var eftersatt och vi tog in fler timmar redan från början av växtperioden. Vi anser nu att den tidigare budgeten var för låg.

Föreningsstämman beslutade att anta Normalstadgar 2023 för HSB Bostadsrättsförening, registrerades 2023-11-30.

Föreningsstämman beslutade anta installation av laddplatser med 40 röster för och 22 röster mot förslaget.

Föreningsstämman beslutade att skjuta upp beslut om installation av solceller p.g.a. felaktig information till medlemmarna.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

Gemensamt bredband 79 kronor för 1000/1000 Mbit/s

IMD el, med nya elcentraler, tecknat elavtal via HSB med Vattenfall, nytt elpris för 2024 blir 2,36 kr/kWh (inkl. moms). 2023 2,55 kr/kWh (inkl. moms)

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

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

2021 Relining av alla avloppsrör *Vinstorpsvägen 36-58*

2018 OVK besiktning, byte av inkommande KV ledning från kommunen

2016 Byte av avloppsledningar ut till gatan

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

2012 Kontroll av balkonger

2011 Förnyat utemiljön och lekplatserna

2009 Tak och fasadrenovering

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

2024 Relining av luftkanaler

2024 Installera 12 st laddplatser på östra och 12 st på västra parkeringen

2024 Nytt passagesystem. Eventuellt elektronisk bokningssystem för tvättstugorna

2024 Flytspackel på balkonger med stora nivåskillnader

2024-2025 Byta fönster och eventuellt installera solceller. Solceller kräver beslut på enstämma eller extrastämma

2024 Beräkna kostnad och teknisk möjlighet avseende eventuell ombyggnad av lokaler till bostäder. Tre lokaler till sex bostäder samt en lokal till en bostad. Kräver beslut på stämma eller extrastämma.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 208 och under året har det tillkommit 12 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 206.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	96	149	150	149	184
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	0	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	197	171	170	161	154
Årsavgifter, kr/kvm	620	562	551	540	540
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	97	97	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	617	560	545	544	542
Nettoomsättning, tkr	8 226	7 462	7 339	7 222	7 281
Resultat efter finansiella poster, tkr	-542	406	751	954	1 260
Soliditet, %	93	94	95	90	95

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 266 355	0	0	1 266 355
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	12 547 384	0	-451 253	12 096 131
S:a bundet eget kapital, kr	13 813 739	0	-451 253	13 362 486
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	15 689 241	406 463	451 253	16 546 957
Årets resultat, kr	406 463	-406 463	-541 915	-541 915
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	16 095 704	0	-90 662	16 005 042
S:a eget kapital, kr	29 909 443	0	-541 915	29 367 528

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 117 000 kr samt ianspråktagande skett med 568 253 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	16 095 704
Årets resultat, kr	-541 915
Reservation till underhållsfond, kr	-117 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	568 253
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	16 005 042

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	16 005 042
------------------------------------	-------------------

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

Kommentar till årets förlust:

Det negativa resultatet beror bl.a. på ökade driftskostnader, främst stora kostnader avseende trädgårdsskötsel. Resultatet påverkas även negativt av en större kostnad för förlikning till Telia av engångskaraktär. För att möta framtida ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 4%.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	8 225 796	7 462 210
Övriga intäkter	3	123 350	112 655
		8 349 146	7 574 865
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-559 606	-487 577
Planerat underhåll	5	-568 254	-682 982
Fastighetsavgift/-skatt		-298 286	-285 477
Driftskostnader	6	-4 688 503	-3 512 066
Övriga kostnader	7	-1 054 134	-528 898
Personalkostnader	8, 9	-911 221	-803 426
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-956 667	-924 528
		-9 036 671	-7 224 954
Rörelseresultat		-687 525	349 911
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		146 331	56 553
Räntekostnader och liknande resultatposter		-722	0
		145 609	56 553
Årets resultat		-541 915	406 463

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	22 021 080	22 087 178
Markinstallationer	11	0	0
Inventarier	12	322 612	430 147
Pågående nyanläggningar	13	899 063	0
		23 242 755	22 517 325
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	14	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		23 243 255	22 517 825
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		5 721	0
Avräkningskonto HSB Malmö		1 126 921	2 054 953
Övriga fordringar	15	354 316	70 170
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	524 022	271 468
		2 010 980	2 396 591
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	17	6 200 000	7 000 000
		6 200 000	7 000 000
Summa omsättningstillgångar		8 210 980	9 396 591
SUMMA TILLGÅNGAR		31 454 235	31 914 416

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 266 355	1 266 355
Fond för yttre underhåll	18	12 096 131	12 547 384
		13 362 486	13 813 739
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		16 546 957	15 689 241
Årets resultat		-541 915	406 463
		16 005 042	16 095 704
Summa eget kapital		29 367 528	29 909 443
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		546 079	575 044
Aktuella skatteskulder		19 243	10 814
Övriga skulder	19	272 073	310 299
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 249 312	1 108 816
		2 086 707	2 004 973
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 454 235	31 914 416

Kassaflödesanalys

Not

**2023-01-01
-2023-12-31****2022-01-01
-2022-12-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

-541 915

406 463

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

956 667

924 528

Kassaflöde från den löpande verksamheten**414 752****1 330 991****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-542 421

-44 095

Förändring av kortfristiga skulder

81 734

510 004

Kassaflöde från den löpande verksamheten**-45 935****1 796 900****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-1 682 095

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-1 682 095****0****Årets kassaflöde****-1 728 030****1 796 900****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

9 054 954

7 258 054

Likvida medel vid årets slut**7 326 924****9 054 954**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2023:1 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 2023.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 59 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 2,01 %.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden.

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.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	7 625 496	7 331 856
Hyresintäkter lokaler	38 916	44 154
Hyresintäkter garage- och parkeringsplatser	84 900	79 650
Hyresintäkter förråd	14 750	6 550
IMD El moms	317 164	0
Bredbandsabonnemang och IP telefoni, ej moms	144 570	0
	8 225 796	7 462 210

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

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	21 015	29 649
Ersättningar från försäkringsbolag	21 414	70 600
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	0	11 438
Övriga intäkter	1 414	968
Erhållna bidrag Elstöd	79 507	0
	123 350	112 655

Not 4 Reparationer

	2023	2022
Reparationer, bostäder	10 375	7 899
Reparationer av gemensamma utrymmen	3 514	38 873
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	0	916
Reparationer av installationer	84 354	1 306
Reparationer, va/sanitet	12 061	12 849
Reparationer, värme	235 502	46 738
Reparationer av byggnader utvändigt	79 342	90 613
Reparationer, TV/antennutrustning	7 125	32 638
Reparation av markytor	51 177	100 797
Reparation försäkringsärende	13 610	84 865
Reparationer el/tele	5 531	35 887
Reparation, övrigt	55 000	34 198
Reparationer, ventilation	2 016	0
	559 607	487 579

Not 5 Planerat underhåll

	2023	2022
Planerat uh av gemensamma utrymmen	0	480 380
Planerat uh av gemensamma utrymmen, tvättstuga	59 001	60 325
Planerat uh av byggnader utvändigt	0	142 278
Planerat uh el/tele	385 628	0
Planerat uh va/sanitet	123 625	0
	568 254	682 983

Not 6 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel (förbrukningsmaterial, drivmedel, reparation och underhåll av maskiner)	78 307	67 746
Trädgårdsskötsel	803 276	220 482
Städ	384 750	384 750
Serviceavtal	84 944	76 436
Arvode teknisk förvaltning	2 625	0
El	485 795	248 306
Uppvärmning	1 377 924	1 267 387
Vatten	801 109	791 142
Sophämtning	148 678	147 015
Fastighetsförsäkringar	207 772	197 266
Brandskydd	8 025	0
Kabel-TV	64 479	62 107
Bredband	189 574	10 680
Obligatoriska besiktningskostnader	43 906	38 750
Förbruknings- och skyddsmaterial, arbetskläder	7 339	0
	4 688 503	3 512 067

Not 7 Övriga kostnader

	2023	2022
Administrativ/ekonomisk förvaltning	262 332	253 533
Avgifter för juridiska åtgärder	21 875	40 002
Revisionsarvoden	37 488	16 800
Konsultarvoden	95 688	0
Fastighetsjour	35 460	36 220
Datorutrustning och programvara	28 683	0
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	24 495	30 084
Medlemsavgift HSB	76 360	76 360
Medlems- och föreningsavgifter	1 000	0
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 811	7 550
Telefon	8 462	9 901
Föreningsstämma och styrelsemöte	6 392	2 281
Föreningsverksamhet	0	1 250
Kontorsmaterial och trycksaker	1 886	5 578

Förbrukningsinventarier	51 431	48 900
Övriga kostnader	375 287	439
Övriga externa tjänster	9 220	0
Övriga förvaltningskostnader	11 264	
	1 054 134	528 898

Not 8 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	1	1

Not 9 Personalkostnader

	2023	2022
Löner, arvoden och andra ersättningar		
Styrelsearvode	185 750	142 000
Ersättningar till övriga förtroendevalda	16 145	15 650
Löner och ersättningar	375 633	346 543
Uttagsskatt	122 586	120 151
Övrigt arvode	12 000	13 200
	712 114	637 544
Sociala kostnader		
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	199 107	165 882
	199 107	165 882
Totala löner, arvoden, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	911 221	803 426

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	42 951 737	42 951 737
Årets investering IMD el	761 341	0
Tillägg aktivering IMD el (Aktiveras 2024)	21 691	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 734 769	42 951 737
Ingående ackumulerade avskrivningar	-21 285 502	-20 468 512
Årets avskrivningar	-849 129	-816 990
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 134 631	-21 285 502
Ingående värde mark	420 942	420 942
Utgående värde mark	420 942	420 942
Bokfört värde byggnader och mark	22 021 080	22 087 177
Taxeringsvärden byggnader	111 750 000	111 750 000
Taxeringsvärden mark	45 200 000	45 200 000
	156 950 000	156 950 000

Not 11 Markinstallationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 008 051	2 008 051
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 008 051	2 008 051
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 008 051	-2 008 051
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 008 051	-2 008 051
Utgående redovisat värde	0	0

Not 12 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 376 991	1 376 991
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 376 991	1 376 991
Ingående ackumulerade avskrivningar	-946 844	-839 306
Årets avskrivningar	-107 535	-107 538
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 054 379	-946 844
Utgående redovisat värde	322 612	430 147

Not 13 Pågående nyanläggningar

IMD el färdigställdes 2023.

Pågående nyanläggningar beräknat färdigställande 2024: Nytt passagesystem budget 2-3 Mkr och relining ventilation budget 4,125 Mkr.

Pågående nyanläggningar beräknat färdigställande 2025: Fönsterbyte budget 22 Mkr, laddplatser budget 800 Tkr samt förstudie av solceller budget 6,5 Mkr (kräver stämmobeslut).

Övriga pågående projekt: Flytspackling balkonger (förstudie, oklar budget), ombyggnad källarlokalerna (förstudie, oklar budget).

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Årets inköp	1 682 095	0
Tilläggsaktivering IMD el (aktiveras 2024)	-21 691	
Omklassificering till byggnader IMD el	-761 341	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	899 063	0
Utgående redovisat värde	899 063	0

Not 14 Andelar

Namn	Bokfört värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
	500	500

Not 15 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	166 480	70 170
Momsfordran	187 836	0
	354 316	70 170

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	25 481	24 100
Förutbetald fastighetsförsäkring	233 658	207 772
Förutbetalda serviceavtal	21 983	20 718
Förutbetald kabel-TV	16 438	15 802
Förutbetalt bredband	37 632	890
Förutbetald mobiltelefon	0	2 187
Upplupen intäkt IMD el	188 829	0
	524 021	271 469

Not 17 Kortfristiga placeringar

HSB Brf Magnolia i Lomma har fastränteplaceringar hos HSB Malmö Ek. för.

	Bokfört värde	Bokfört värde
Namn	2023-12-31	2022-12-31
HSB Malmö	6 200 000	7 000 000
	6 200 000	7 000 000

Not 18 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	12 547 384	13 179 367
Avsättning till fond för yttre underhåll	117 000	51 000
Ianspråktagande från fond för yttre underhåll	-568 253	-682 983
	12 096 131	12 547 384

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	6 143	27 530
Lagstadgade sociala avgifter	8 912	28 186
Uttagsskatt	122 586	120 151
Medlemmarnas inre fond	134 432	134 432
	272 073	310 299

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	734 557	658 454
Beräknat arvode för revision	17 600	17 550
Upplupna arvoden och sociala avgifter	178 024	131 729
Upplupen el	32 148	29 035
Upplupen värmekostnad	209 436	195 847
Upplupen städkostnad	34 500	31 250
Upplupen reparationskostnad	5 685	34 198
Upplupen sophämtning	6 239	6 255
Upplupen trädgårdsskötsel	0	4 498
Upplupet planerat UH VA/Sanitet	31 125	0
	1 249 314	1 108 816

Årsredovisningen för HSB Brf Magnolia i Lomma har signerats digitalt.

Lomma den

Julius Dzieszynski
Ordförande

Andreas Hjalmarsson
Styrelseledamot

Björn Leijon
Styrelseledamot

Robert Schultz
Styrelseledamot

Ann-Louise Hallgren
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Alexandra Ong
Borevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

Malin Andersson
Intern revisor
av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Magnolia i Lomma för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Magnolia i Lomma för räkenskapsåret 2023 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 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.

Lomma

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Malin Andersson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Magnolia i Lomma signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JULIUS DZIESZYNSKI

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 14:55:41



ANN-LOUISE HALLGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 14:52:49



BJÖRN LEIJON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 15:47:36



ANDREAS HJALMARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 16:32:29



ROBERT SCHULTZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 14:59:16



MALIN ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 15:56:06



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 16:40:28



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Magnolia i Lomma signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MALIN ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 15:55:23



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 16:40:22



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.