



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Magnolia i Lomma

MEMLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA

HSB bostadsrättsförening Magnolia kallar härmed samtliga medlemmar till föreningsstämma.

Datum/tid: onsdag 15 maj 2024, klockan 19.00

Plats: Matsalen, Pilängskolan, Pilgatan 13E, 234 41 Lomma

DAGORDNING

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 stämмоordförande 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. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
20. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
21. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angivits i kallelsen
22. Föreningsstämmans avslutande

Välkommen / Styrelsen



Fullmakt till stämma

Om du inte kan vara med på din bostadsrättsförenings stämma kan du låta ett ombud företräda dig. Ombudet ska antingen vara en medlem i din bostadsrättsförening eller din make/maka, sambo, förälder, syskon eller barn. Ett ombud får enbart företräda en medlem per stämma och endast medföra en fullmakt till stämman. Ombudet skall kunna visa en skriftlig fullmakt som inte är äldre än ett år.

Bostadsrättsförening:..... Ort:

Datum för stämma:

Jag kan inte gå på stämman.

Namn:

Adress: Tel nr:

Jag ger därför fullmakt till följande ombud att företräda mig:

Namn:..... Tel nr:

Adress:

Datum (då fullmakten skrivs på):

.....
Underskrift Bostadsrättsinnehavare

.....
Underskrift ombud



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 RÅKENSKAPSÅRET

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 avloppsledning ut till gatan

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

2012 Kontroll av balkonger

2011 Förnyat utemiljön och lekplatserna

2009 Tak och fasadrenovering

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

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 en stämma 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 överlåtits 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 stämans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 1 266 355 | 0 | 0 | 1 266 355 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Uppskrivningsfond, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Underhållsfond, kr | 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 sparatet 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 planenligt 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 besiktningkostnader | 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 |
| Förutbetalad fastighetsförsäkring | 233 658 | 207 772 |
| Förutbetalda serviceavtal | 21 983 | 20 718 |
| Förutbetalad kabel-TV | 16 438 | 15 802 |
| Förutbetalt bredband | 37 632 | 890 |
| Förutbetalad 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 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 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 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 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 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.

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



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 står något i årsredovisningen.

Motioner 2024

SKYDDAT CYKELSTÄLL PÅ MARKEN.

Önskvärt att kunna ställa sin cykel säkert och skyddat från vind/ regn/ stöld dagtid. Det är lite besvärligt att ta ner cykeln i källaren. Risk för halka i den branta trappan och hålla emot tyngden av cykeln . Alla klarar ej detta. Leder till att cykeln åldras förstörs och ev blir stulen i det ställ som i dag finns.

FÖRSLAG ATT FRÄMJA ÖKAT CYKLANDE

Köpa in några skyddande cykelställ. Gärna placera ett utanför Pilgatan 1
MVH Ingalill Eliasson Pilgatan 1

Motion till föreningsstämman maj 2024 angående odlingslotter

Bakgrund

Det finns en stor grönyta på föreningens mark som används väldigt lite.

Jag föreslår att man upplåter en del av ytan till odlingslotter till odlingsintresserade medlemmar i föreningen.

Förslag

Jag tänker mig ett antal lotter längs Akaciagatan, förslagsvis var och en ca 20-30 m2 stora, att använda som en liten trädgård för odling av grönsaker, bär, blommor osv.

Förslagsvis bygger man ett enhetligt plank eller staket runt var och en av lotterna eller ett som omgärdar alla. Kan bekostas gemensamt av föreningen eller genom att föreningen tar ut en årlig avgift/hyra för odlingslotten. Vattenledning behöver dras fram så att man får vattenutkastare i nära anslutning.

Gällande regler för hur lotten ska skötas kan man hämta förslag hos kommunen (Närdala) eller hos andra Hsb föreningar där detta redan finns. Om intresset är större än antalet lotter behöver man ett kösystem.

Jag föreslår alltså att stämman beslutar om att föreningen ska upplåta mark för odlingslotter som föreningens medlemmar kan låna eller hyra.

Ulrika Paulsson
Pilgatan 3, lgh 63

Styrelsens svar på motioner till ordinarie föreningsstämma 2024

Motion nr 1 Skyddat cykelställ på marken av Ingalill Eliasson Pilgatan 1

Styrelsen har uppfattningen att skyddat cykelställ sannolikt skulle skymma sikten för medlemmarna med bostadslägenhet på bottenplan. Därutöver innebär en utredning för förslaget som följer av motionen ett betydande utredningsarbete, bland annat av frågan om bygglov. Styrelsen finner att det i dagsläget inte finns ett tillräckligt stort behov skyddat cykelställ för att påbörja en undersökning enligt yrkandet i motionen. Däremot är styrelsen villig att se över vad man kan göra för att nedgången till dagens cykelutrymme ska bli lättare att använda. Styrelsen anser sig härmed ha besvarat motionen och yrkar att stämman avslår motionen.

Motion nr 2 Odlingslotter av Ulrika Paulsson Pilgatan 3

Styrelsen ser att denna motion skulle vara något som flera medlemmar skulle vara intresserade av men i dagsläget kan styrelsen inte se att finns några ekonomiska möjligheter för föreningen att genomföra detta. Plank över viss höjd är dessutom bygglovspliktigt och det medför ytterligare kostnader att dra fram vattenledning. Ett alternativ i dagsläget är att kontakta Lomma kommun som erbjuder odlingslotter att hyra. Styrelsen anser sig härmed ha besvarat motionen och yrkar att stämman avslår motionen.