



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Magistern i Svedala

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Magistern i Svedala med säte i Svedala org.nr. 746000-4646 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 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-11. Beslut om nya HSB stadgar har tagits men har inte registrerats hos bolagsverket ännu.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Svedala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Svedala 54:1	1964-02-01	1959
Svedala 54:40	1964-02-01	1959
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. 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
27	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2524
Totalt 27 objekt		2524

Föreningens lägenheter fördelas på: 27 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Monica Mattsson	Ordförande	2020-06-24	
Gert Svensson	Ledamot	2004-11-11	2023-06-01
Ulla Larsson	Ledamot	2015-06-11	
Nilsson Lennart	Ledamot	2023-06-01	
Christer Åkesson	Ledamot	2017-07-16	
Jörgen Mårtensson	Ledamot	2020-06-29	
Fredrik Persson	Ledamot	2017-07-16	
Jonas Henriksson	Ledamot	2016-06-20	



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Monica Mattson, Jörgen Mårtensson och Ulla Larsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Christer Åkesson, Jörgen Mårtensson, Monica Mattsson och Fredrik Persson.

Revisorer har varit: Marlene Andersson med Marie Nilsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Sören Schiöth (sammankallande) och Patrik Lindberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-25-5. På stämman deltog 20 ordinarie, 10 övriga och 5 fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +2% 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 2023-09-19.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årsavgiften förändrades fr.o.m 2023-01-01 med + 2%.

Målning av träpanel på garage, målning av husgrunder på samtliga hus.

Samt målning av järnräcket ner till källarnedgången.

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

Byta radiatorer

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 38 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 38.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	121	131	147	188	188
Skuldsättning, kr/kvm	1 530	1 664	1 680	1 696	1 712
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 530	1 664	1 680	1 696	1 712
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	78	80	64	49	52
Årsavgifter, kr/kvm	574	563	561	561	560
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	100	100	100	100
Totala intäkter, kr/kvm	580	564	562	563	560
Nettoomsättning, tkr	1 445	1 417	1 417	1 417	1 410
Resultat efter finansiella poster, tkr	-156	110	239	236	341
Soliditet, %	48	47	46	45	43

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). **OBS** Värme kostnader betalas enskilt av medlemmarna.

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	503 725	0	0	503 725
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 185 177	0	204 975	980 202
S:a bundet eget kapital, kr	1 688 902	0	204 975	1 483 927
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 206 781	110 296	-204 975	2 522 052
Årets resultat, kr	110 296	-110 296	-155 981	-155 981
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 317 077	0	-360 956	2 366 071
S:a eget kapital, kr	4 005 979	0	-155 981	3 849 998

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 26 000 kr samt ianspråktagande skett med 230 975 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	2 317 077
Årets resultat, kr	-155 981
Reservation till underhållsfond, kr	-26 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	230 975
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 366 071

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 366 071
------------------------------------	------------------

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

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 179 kr/m².

För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 2 %

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	1 445 340	1 416 972
Övriga intäkter	3	19 763	6 338
		1 465 103	1 423 310
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-46 905	-63 055
Planerat underhåll		-230 975	0
Fastighetsavgift/skatt		-250 749	-239 598
Driftskostnader	5	-541 723	-474 530
Övriga kostnader	6	-152 167	-116 548
Personalkostnader	7	-123 935	-149 293
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-220 603	-220 604
		-1 567 057	-1 263 628
Rörelseresultat		-101 954	159 682
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 856	3 059
Räntekostnader och liknande resultatposter		-67 885	-52 445
		-54 029	-49 386
Årets resultat		-155 981	110 296

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	6 541 567	6 762 170
Pågående nyanläggningar och förskott	9	0	0
		6 541 567	6 762 170
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	10	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		6 542 067	6 762 670
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Malmö		823 369	1 160 766
Övriga fordringar	11	1 289	27 103
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	79 420	72 383
		904 078	1 260 252
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar		500 000	500 000
		500 000	500 000
Summa omsättningstillgångar		1 404 078	1 760 252
SUMMA TILLGÅNGAR		7 946 145	8 522 922

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		503 725	503 725
Fond för yttre underhåll	13	980 202	1 185 177
		1 483 927	1 688 902
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 522 052	2 206 781
Årets resultat		-155 981	110 296
		2 366 071	2 317 077
Summa eget kapital		3 849 998	4 005 979
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	3 522 240	2 943 490
Summa långfristiga skulder		3 522 240	2 943 490
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	340 000	1 258 750
Leverantörsskulder		18 577	16 369
Aktuella skatteskulder		32 956	23 371
Övriga skulder		0	1 843
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	182 374	273 120
Summa kortfristiga skulder		573 907	1 573 453
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 946 145	8 522 922

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-155 981	110 296
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		220 603	220 604
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		64 622	330 900
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		18 777	-35 294
Förändring av kortfristiga skulder		219 204	64 073
Kassaflöde från den löpande verksamheten		302 603	359 679
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-972 701
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-972 701
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån/amortering av lån		-640 000	-40 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-640 000	-40 000
Årets kassaflöde		-337 397	-653 022
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 660 766	2 313 788
Likvida medel vid årets slut		1 323 369	1 660 766

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2013:1 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 62 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 2,1 %

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 449 876	1 421 508
Hysesavdrag	-4 536	-4 536
	1 445 340	1 416 972

I föreningens årsavgifter ingår förutom föreningens löpande drift även bostadsrätters kostnader el, vatten, sophantering, abonnemang för tv, bredband och upplåtelse av parkeringsplats, upplåtelse av garageplats. Värme ingår inte och betalas separat av medlemmarna.

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Överlåtelseavgift	3 939	0
Pantförskrivningsavgift	3 549	476
Övriga intäkter	12 275	5 862
	19 763	6 338

Not 4 Reparationer

	2023	2022
Material i löpande underhåll	1 556	618
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	0	6 578
Reparationer av installationer*	5 062	-67 075
Reparationer, VA/sanitet	8 713	38 172
Reparationer, Värme	3 986	938
Reparationer el/tele	0	208
Reparationer av byggnader utvändigt	24 551	62 705
Reparation av markytor	0	18 398
Reparation, övrigt	3 036	2 514
Öresutjämning	0	-1
	46 904	63 055

*Minusposten beror på en faktura som togs upp som en upplupen kostnad i bokslutet 2021, och som krediterades med samma belopp 2022. Kreditfakturan skulle således också tagits upp som en upplupen post men missades. Därav minusposten år 2022.

Not 5 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel och lokalvård	116 506	83 590
El	31 178	39 694
Vatten	165 427	161 189
Sophämtning	86 482	56 884
Fastighetsförsäkring	36 215	34 250
Bredband	100 975	97 615
Kabel-TV	2 252	0
Brandskydd	0	1 307
Reparation försäkringsärende	2 688	0
	541 723	474 529

Not 6 Övriga kostnader

	2023	2022
Förvaltningsarvoden	78 477	71 071
Revisionsarvoden	11 248	10 300
Övriga kostnader	43 191	35 177
Avgifter för juridiska åtgärder	18 750	0
Lämnade bidrag och gåvor	500	0
Öresutjämning	1	0
	152 167	116 548

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	72 787	72 450
Revisorsarvode	6 870	10 000
Vicevärdsarvode	15 000	14 500
Valberedningens arvode	3 325	5 000
Övriga löner och ersättningar	0	13 000
	97 982	114 950
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	25 953	31 343
	0	3 000
	25 953	34 343
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	123 935	149 293

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 318 531	8 129 351
Investering fjärrvärme		2 189 180
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 318 531	10 318 531
Ingående avskrivningar	-3 591 958	-3 371 354
Årets avskrivningar	-220 603	-220 604
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 812 561	-3 591 958
Mark	35 598	35 598
Utgående värde mark	35 598	35 598
Bokfört värde byggnader och mark	6 541 568	6 762 171
Taxeringsvärden byggnader	27 162 000	27 162 000
Taxeringsvärden mark	12 069 000	12 069 000
	39 231 000	39 231 000

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott

Pågående byggnation avsåg fjärrvärme och färdigställdes 2022.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	1 216 479
Årets investeringar	0	972 701
Överfört till byggnad	0	-2 189 180
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 10 Andelar

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

Not 11 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1 289	27 103
	1 289	27 103

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	1 850	1 182
Förutbetald fastighetsförsäkring	40 896	36 215
Förutbetalt bredband	8 602	8 602
Förutbetalt serviceavtal	28 072	26 384
	79 420	72 383

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	1 185 177	1 158 177
Avsättning	26 000	27 000
	1 211 177	1 185 177

Not 14 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	6 114 000	6 114 000
	6 114 000	6 114 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

40 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 340 000 kr.

Beräknad skuld om fem år är 3 662 240 kr.

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	340 000	1 258 750
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	3 522 240	2 943 490
	3 862 240	4 202 240

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	1,330	2025-03-30	2 943 490	2 983 490
Stadshypotek	4,830	2025-06-30	918 750	1 218 750
			3 862 240	4 202 240

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	118 235	126 224
Upplupna arvoden	15 300	19 270
Upplupen el	3 206	6 316
Upplupen fastighetsförvaltning	0	4 378
Övriga upplupna kostnader	1 979	116 934
Upplupen vatten	43 655	0
Öresutjämning		-2
	182 375	273 120

Svedala den

Monica Mattsson
Ordförande

Ulla Larsson

Christer Åkesson

Fredrik Persson

Jonas Henriksson

Lennart Nilsson

Jörgen Mårtensson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Thaha Osman
av HSB Riksförbund utsedd revisor
Borevision i Sverige AB

Marlene Andersson
av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Magistern i Svedala, org.nr. 746000-4646

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Magistern i Svedala för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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. 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 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 Magistern i Svedala för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av 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.

Svedala

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Marlene Andersson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

MONICA MATTSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 14:06:14



ULLA LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-29 kl. 08:20:18



NILSSON LENNART

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 09:03:53



FREDRIK PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 06:26:37



JONAS HENRIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 09:18:30



JÖRGEN MÅRTENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 07:03:26



CHRISTER ÅKESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 12:16:56



MARLENE ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 17:50:34



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 16:34:20



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

MARLENE ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 17:48:15



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 16:32:58



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.