



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

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 LF. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
5	lokaler (hyresrätt)	369
21	förråd	154
142	p-platser	0
183	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13 040

Totalt 351 objekt13 563

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.
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
Elias Borgelius	Suppleant	2023-05-26

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Julius Dzieszynski (ordförande) och Ann-Louise Hallgren (ledamot).

Styrelsen har under året hållit 14 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) och Liselotte Ejdby, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15. På stämman deltog 49 röstberättigade medlemmar.

Extra stämma hölls 2024-09-30 (installation av solesanläggning).

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +13% per 2025-01-01 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.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2024 Byte till fler mindre vattenventiler i respektive hus. Medför mindre abonnemangskostnader hos VA Syd.

Galvaniserade dörrstoppare

9 st. nya trärappor till ettornas uteplatser

Nytt staket runt platsen för trädgårdsavfallet

Förbudsskyltar: inkörning och rastning av hundar

24 st billaddplatser

Asfaltering av gångbanan utanför 58:an

Relining av ventilationskanaler - Vinstorpsvägen 24-58. (Pilgatan 1-7 under jan 2025)

Nytt passagesystem med nya porttelefoner på nya galvaniserade stolpar / nya elektroniska tavlor för tvättstugorna / nya

dörröppnare till källaringångar - ramper

Nya fönster och solceller, etapp 1-2, Vinstorpsvägen 48-58

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:

2025 Relining av luftkanaler, Pilgatan 1-7 under jan 2025

2025 Fönsterbyte och installation av solceller. Vinstorpsvägen 24-46 och Pilgatan 1-7

2025 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.

2025 Eventuellt en utredning kring kostnaden och tekniska möjligheter av nya vattenstammar och nya radiatorer

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 206. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 210.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	69	96	149	150	149
Skuldsättning, kr/kvm	1 475	0	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 534	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	232	197	171	170	161
Årsavgifter, kr/kvm	660	620	562	551	540
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	97	97	97	96
Totala intäkter, kr/kvm	650	617	560	545	544
Nettoomsättning, tkr	8 771	8 226	7 462	7 339	7 222
Resultat efter finansiella poster, tkr	-455	-542	406	751	954
Soliditet, %	53	93	94	95	90

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär. Föreningen genomförde omfattande investeringar i fastigheten och tagit upp nya lån.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 6 331 tkr.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med +13% fr.o.m 2025-01-01 .

Styrelsen anser därmed att årets förlust påverkar inte föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	12 096 131	0	-177 650	11 918 481
S:a bundet eget kapital, kr	13 362 486	0	-177 650	13 184 836
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	16 546 957	-541 915	177 650	16 182 692
Årets resultat, kr	-541 915	541 915	-455 176	-455 176
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	16 005 042	0	-277 526	15 727 516
S:a eget kapital, kr	29 367 528	0	-455 176	28 912 352

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 132 000 kr samt ianspråktagande skett med 309 650.

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	16 005 042
Årets resultat, kr	-455 176
Reservation till underhållsfond, kr	-132 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	309 650
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	15 727 516

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	15 727 516
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	8 770 538	8 225 796
Övriga intäkter	3	48 821	123 350
		8 819 359	8 349 146
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-816 720	-559 606
Planerat underhåll	5	-309 650	-568 254
Fastighetsavgift/-skatt		-305 790	-298 286
Driftskostnader	6	-5 289 959	-4 688 503
Övriga kostnader	7	-633 927	-1 054 134
Personalkostnader	8, 9	-901 282	-911 221
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 076 146	-956 667
		-9 333 474	-9 036 671
Rörelseresultat		-514 115	-687 525
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		158 111	146 331
Räntekostnader och liknande resultatposter		-99 172	-722
		58 939	145 609
Årets resultat		-455 176	-541 915

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	24 537 592	22 021 080
Markinstallationer	11	0	0
Inventarier	12	215 075	322 612
Pågående nyanläggningar	13	14 509 876	899 063
		39 262 543	23 242 755
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	14	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		39 263 043	23 243 255
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		3 176	5 721
Avräkningskonto HSB Malmö		1 658 080	1 126 921
Övriga fordringar	15	855 927	354 316
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	567 326	524 022
		3 084 509	2 010 980
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	17	12 000 000	6 200 000
		12 000 000	6 200 000
Summa omsättningstillgångar		15 084 509	8 210 980
SUMMA TILLGÅNGAR		54 347 552	31 454 235

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 266 355	1 266 355
Fond för yttre underhåll	18	11 918 481	12 096 131
		13 184 836	13 362 486
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		16 182 692	16 546 957
Årets resultat		-455 176	-541 915
		15 727 516	16 005 042
Summa eget kapital		28 912 352	29 367 528
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 20, 21	20 000 000	0
Summa långfristiga skulder		20 000 000	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3 451 788	546 079
Aktuella skatteskulder		26 779	19 243
Övriga skulder	22	389 059	272 073
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	1 567 574	1 249 312
		5 435 200	2 086 707
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 347 552	31 454 235

Kassaflödesanalys

Not

**2024-01-01
-2024-12-31****2023-01-01
-2023-12-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

-455 176

-541 915

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 568 035

956 667

Kassaflöde från den löpande verksamheten**1 112 859****414 752****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-542 370

-542 424

Förändring av kortfristiga skulder

3 348 493

81 734

Kassaflöde från den löpande verksamheten**3 918 982****-45 938****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-17 587 823

-1 682 095

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-17 587 823****-1 682 095****Finansieringsverksamheten**

Upptagna/amortering av lån

20 000 000

0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**20 000 000****0****Årets kassaflöde****6 331 159****-1 728 033****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

7 326 921

9 054 954

Likvida medel vid årets slut**13 658 080****7 326 921**

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 2024.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 58 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	7 930 644	7 625 496
Hyresintäkter lokaler	59 300	38 916
Hyresintäkter garage- och parkeringsplatser	82 550	84 900
Hyresintäkter förråd	14 550	14 750
IMD El moms	505 050	317 164
Bredbandsabonnemang och IP telefoni, ej moms	173 484	144 570
Hyresintäkter, övriga objekt moms	4 960	0
	8 770 538	8 225 796

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

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	29 801	21 015
Ersättningar från försäkringsbolag	0	21 414
Övriga intäkter	19 020	1 414
Erhållna bidrag Elstöd	0	79 507
	48 821	123 350

Not 4 Reparationer

	2024	2023
Löpande UH bostäder	21 971	10 375
Löpande UH av gemensamma utrymmen	45 627	3 514
Löpande UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	14 559	0
Reparationer av installationer	108 835	84 354
Löpande UH, VA/sanitet	5 732	12 061
Löpande UH, värme	0	235 502
Reparationer av byggnader utvändigt	438 653	79 342
Reparationer, TV/antennutrustning	0	7 125
Löpande UH av markytor	51 548	51 177
Reparation försäkringsärende	4 539	13 610
Reparationer el/tele	44 373	5 531
Löpande UH, övrigt	49 875	55 000
Löpande UH, ventilation	1 248	2 016
Löpande UH, lokaler	29 760	0
	816 720	559 607

Not 5 Planerat underhåll

	2024	2023
Planerat uh bostäder	24 000	0
Planerat uh av gemensamma utrymmen	108 400	0
Planerat uh av gemensamma utrymmen, tvättstuga	0	59 001
Planerat uh av byggnader utvändigt	102 500	0
Planerat uh el/tele	0	385 628
Planerat uh va/sanitet	74 750	123 625
	309 650	568 254

Not 6 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel (förbrukningsmaterial, drivmedel, reparation och underhåll av maskiner)	127 407	78 307
Trädgårdsskötsel	706 779	803 276
Städ	394 000	384 750
Serviceavtal	84 283	84 944
Arvode teknisk förvaltning	0	2 625
El	611 608	485 795
Uppvärmning	1 490 195	1 377 924
Vatten och avlopp / VA	1 045 777	801 109
Sophämtning, avfall, renhållning	251 998	148 678
Fastighetsförsäkringar	233 658	207 772
Brandskydd	4 824	8 025
Kabel-TV	85 931	64 479
Bredband	220 560	189 574
Obligatoriska besiktningkostnader	5 031	43 906
Förbruknings- och skyddsmaterial, arbetskläder	5 976	7 339
Servicekostnader för fördelningsmätning	21 932	0
	5 289 959	4 688 503

Not 7 Övriga kostnader

	2024	2023
Administrativ/ekonomisk förvaltning	289 703	262 332
Avgifter för juridiska åtgärder	26 250	21 875
Revisionsarvoden	21 600	37 488
Konsultarvoden	64 168	95 688
Fastighetsjour	36 840	35 460
Datorutrustning och programvara	6 296	28 683
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	34 595	24 495
Medlemsavgift HSB	76 360	76 360
Medlems- och föreningsavgifter	0	1 000
Serviceavgifter till branschorganisationer	8 716	6 811
Telefon	12 125	8 462
Föreningsstämma och styrelsemöte	4 939	6 392
Kontorsmaterial och trycksaker	10 762	1 886
Förbrukningsinventarier	1 999	51 431
Övriga kostnader	197	375 287
Övriga externa tjänster	0	9 220
Övriga förvaltningskostnader (energiförvaltning)	39 377	11 264
	633 927	1 054 134

Not 8 Medelantalet anställda

	2024	2023
Medelantalet anställda	1	1

Not 9 Personalkostnader

	2024	2023
Löner, arvoden och andra ersättningar		
Styrelsearvode	190 500	185 750
Ersättningar till övriga förtroendevalda	17 430	16 145
Löner och ersättningar	361 047	375 633
Uttagsskatt	123 636	122 586
Övrigt arvode	14 200	12 000
	706 813	712 114
Sociala kostnader		
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	194 469	199 107
	194 469	199 107
Totala löner, arvoden, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	901 282	911 221

Not 10 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	43 734 769	42 951 737
Årets investering IMD el	0	761 341
Årets investering passagesystem	3 146 860	0
Tillägg aktivering IMD el (Aktiveras 2024)	0	21 691
Årets investering laddstolpar	338 261	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 219 890	43 734 769
Ingående ackumulerade avskrivningar	-22 134 631	-21 285 502
Årets avskrivningar	-968 608	-849 129
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 103 239	-22 134 631
Ingående värde mark	420 942	420 942
Utgående värde mark	420 942	420 942
Bokfört värde byggnader och mark	24 537 593	22 021 080
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

	2024-12-31	2023-12-31
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
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 008 051	-2 008 051
Utgående redovisat värde	0	0

Not 12 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 376 991	1 376 991
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 376 991	1 376 991
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 054 379	-946 844
Årets avskrivningar	-107 537	-107 535
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 161 916	-1 054 379
Utgående redovisat värde	215 075	322 612

Not 13 Pågående nyanläggningar

Pågående nyanläggningar färdigställda under 2024: Nytt passagesystem och installering av laddstolpar. Laddstolpar aktivering avser investeringsbelopp minskad med bidrag och moms.

Pågående nyanläggningar beräknat färdigställande 2025: Fönsterbyte budget 22 mkr, Relinig av ventilation budget 4,125 mkr samt förstudie av solceller budget 6,5 mkr.

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

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	899 063	0
Årets inköp	17 587 823	1 682 095
Tilläggsaktivering IMD el (aktiveras 2024)	0	-21 691
Omklassificering till byggnader IMD el	0	-761 341
Aktivering passagesystem	-3 146 860	0
Aktivering laddstolpar, bidrag och moms	-830 149	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 509 877	899 063
Utgående redovisat värde	14 509 877	899 063

Not 14 Andelar

Namn	Bokfört värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
	500	500

Not 15 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	365 535	166 480
Momsfordran	164 534	187 836
Andra kortfristiga fordringar (laddstolpar bidrag)	325 858	0
	855 927	354 316

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	64 928	25 481
Förutbetald fastighetsförsäkring	245 295	233 658
Förutbetalda serviceavtal	29 230	21 983
Förutbetald kabel-TV	20 214	16 438
Förutbetalt bredband	36 359	37 632
Upplupen intäkt IMD el	171 300	188 829
	567 326	524 021

Not 17 Kortfristiga placeringar

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

	Bokfört värde	Bokfört värde
Namn	2024-12-31	2023-12-31
HSB Malmö	12 000 000	6 200 000
	12 000 000	6 200 000

Not 18 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	12 096 131	12 547 384
Avsättning till fond för yttre underhåll	132 000	117 000
Ianspråktagande från fond för yttre underhåll	-309 650	-568 253
	11 918 481	12 096 131

Not 19 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut		
Ställda säkerheter	25 610 000	0
	25 610 000	0

Not 20 Långfristiga skulder

Föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mer än 12 månader och redovisas därför som långfristig.

Faktiska amortering under det kommande året för den totala skulden är 200 000 kr.

Beräknad skuld om fem år är 19 000 000.

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	20 000 000	0
	20 000 000	0

Not 21 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

	Räntesats	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Långivare	%			
Handelsbanken 3689	2,59	2027-10-30	10 000 000	0
Handelsbanken 3690	2,73	2028-10-30	10 000 000	0
			20 000 000	0

Not 22 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Personalens källskatt	6 137	6 143
Lagstadgade sociala avgifter	9 242	8 912
Uttagsskatt	246 221	122 586
Medlemmarnas inre fond	127 459	134 432
	389 059	272 073

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	780 985	734 557
Beräknat arvode för revision	18 200	17 600
Upplupna arvoden och sociala avgifter	190 151	178 024
Upplupen el	75 535	32 148
Upplupen värmekostnad	199 112	209 436
Upplupen städkostnad	34 500	34 500
Upplupen reparationskostnad	4 471	5 685
Upplupen sophämtning	7 356	6 239
Upplupen trädgårdsskötsel	61 826	0
Upplupet planerat UH VA/Sanitet	0	31 125
Upplupna VA-kostnader	82 497	0
Upplupna räntekostnader	99 011	0
Övriga upplupna kostnader	13 930	0
	1 567 574	1 249 314

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

Afrodita Cristea
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 2024.

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 2024 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Magnolia i Lomma för räkenskapsåret 2024 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. Revisor 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.

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Malin Andersson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-03-14 kl. 17:00:24



ANN-LOUISE HALLGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 09:21:29



BJÖRN LEIJON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 16:49:41



ANDREAS HJALMARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 18:40:59



ROBERT SCHULTZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-15 kl. 13:19:21



MALIN ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 11:44:57



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 16:51:57



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-03-18 kl. 14:54:58



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 16:50:47



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 stadgarna 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

Stadgarna 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.