







Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening Magne i Malmö

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Magne i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5965 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-05-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Midgård 11	1943-08-01	1944
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	114
1	lokaler (hyresrätt)	16
2	förråd	0
122	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 003
Totalt 127 objekt		**6 133**

Föreningens lägenheter fördelas på: 58 st 1 rok, 46 st 2 rok, 18 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Merima Kastrat	Ordförande	2023-11-29	
Stefan Blomquist	Ledamot	2023-12-11	2025-06-11
Michael Svensson	Ledamot	2025-06-11	
Markus Olsson	Ledamot	2025-06-11	
Markus Olsson	Suppleant	2024-10-22	2025-06-11
Nils Assarsson	Ledamot	2024-10-22	
David Hill	Ledamot	2023-11-29	
Besarta Jusufi	Ledamot	2024-10-22	
Emilia Flórez Svensson	Ledamot	2023-11-29	2025-06-11
Marcus Rosendahl	Suppleant	2025-06-11	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Besarta Jusufi, David Hill, Nils Assarsson och suppleant Marcus Rosendahl.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Markus Olsson, David Hill, Besarta Jusufi och Merima Kastrat.

Revisorer har varit: Emanuel Hansson med Johanna Westling som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Suada Dzanic (sammankallande), Hanna Adamus samt Emma Edlund valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 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.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2010: Källarväggar runt huset dränerade, nya räddnings- och servicevägar samt nya gångbanor och cykelskjul, nya sittgrupper med grill på innergård, uppfört staket mot Brf Ymer samt nya rabatter runt huset.

2011: Ny rabatt vid Sofierogatan, grindstängare vid Miljöhuset, fastighetsboxar och tidningshållare, nytt bredbandsavtal (Ownit Broadband AB).

2012: Träningslokal renoverad och träningsmaskiner installerade.

2013: Målning av fasad, byte av yttertakets papp, montering av solcellsfästen på taket, rensning av imkanaler.

2014: Multigymmaskin insatt i träningslokalen, webbokningssystem installerat.

2015: Samfälligheten Storgården upplöst, rörelsestyrd LED belysning installerad i trapphus, källare och vind.

2016: Miljörum renoveras, gymredskap uppdateras och utemiljön får ett ansiktslyft.

2017: Bransäkerheten ses över, nya trädgårdsmöbler, nytt torkaggregat installerat i tvättstuga, OVK, järnbalkar uppsatta på samtliga källarfönster (skydd mot inbrott), filmning av stammar.

2018: Uppdatering av webbokning, montering av ny pollare på framsidan, byte av låskolv till styrelserummet, GDPR-säkring av styrelsens arbete och föreningens arkiv, montering av askfat och belysning vid sittplatserna.

2019: Målning och strykning av utemöbler samt cykelskjul, uppfräschning av häckarna, kaninstaket och grind mot gång/cykelbanan, nytt löpband och service i träningslokalen, uppdatering av passagesystemet samt två nya tvättmaskiner.

2020: Byte av föreningens tappvattenstammar och renovering av badrum. Sanering av källare, lägenheter i Ellstorpsgatan 3E samt i lokalen på Sofierogatan 1 efter vattenläcka.

2021: Slutfört bytet av föreningens tappvattenstammar och renovering av badrum. Byte av tappvattenrör i källaren samt relining av bottenplattan. Flytt av barnvagnsförråd för bättre plats och tillgänglighet.

2022: Slutfört arbetet med bytet av föreningens tappvattenstammar.

2023: Slutfört renovering av samtliga tvättstugor. Installerat nya torkskåp.

2024: Påbörjade renovering av hissar. Spolning och filmning av dagvattenledningar.

2025: Renovering av hissar slutförd januari 2025. Värmecentralsbyte slutförd i augusti 2025.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
IMD-el.
Målning av källare och trapphus.
Renovering av lokalen på Sofierogatan 1.

Medlemsinformation

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 160 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 157.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	272	293	241	162	347
Skuldsättning, kr/kvm	6 545	6 180	6 135	6 202	6 269
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 562	6 197	6 384	6 454	6 524
Räntekänslighet, %	6	6	6	7	7
Energikostnad, kr/kvm	262	245	242	202	195
Årsavgifter, kr/kvm	1 107	1 076	1 007	907	897
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	95	99	91
Totala intäkter, kr/kvm	1 118	1 086	1 037	906	985
Nettoomsättning, tkr	6 845	6 581	6 177	5 623	5 444
Resultat efter finansiella poster, tkr	333	-24	353	-352	1 679
Soliditet, %	26	26	27	26	26

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	95 785	0	0	95 785
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 108 985	0	64 000	6 172 985
S:a bundet eget kapital, kr	**6 204 770**	**0**	**64 000**	**6 268 770**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 326 970	-23 577	-64 000	8 239 392
Årets resultat, kr	-23 577	23 577	332 696	332 696
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**8 303 393**	**0**	**268 696**	**8 572 088**
S:a eget kapital, kr	**14 508 163**	**0**	**332 696**	**14 840 858**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 64 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	8 303 392
Årets resultat, kr	332 696
Reservation till underhållsfond, kr	-64 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**8 572 088**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**8 572 088**

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 844 972	6 647 393
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 846	14 831
Summa Rörelseintäkter		**6 856 818**	**6 662 224**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 381 810	-4 150 821
Övriga externa kostnader	Not 5	-199 814	-205 034
Personalkostnader	Not 6	-352 537	-327 756
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 333 884	-1 165 628
Övriga rörelsekostnader		-1	0
Summa Rörelsekostnader		**-5 268 046**	**-5 849 239**
Rörelseresultat		**1 588 772**	**812 984**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 047	55 305
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 265 123	-891 867
Summa Finansiella poster		**-1 256 076**	**-836 562**
Resultat efter finansiella poster		**332 696**	**-23 577**
Resultat före skatt		**332 696**	**-23 577**
Årets resultat		**332 696**	**-23 577**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	51 502 898	47 032 783
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	0	4 101 644
Summa Materiella anläggningstillgångar		**51 502 898**	**51 134 427**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**51 503 398**	**51 134 927**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		56 763	20 484
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 485 009	3 512 128
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	200 755	153 074
Summa Kortfristiga fordringar		**1 742 527**	**3 685 686**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	3 000 000	0
Summa Kortfristiga placeringar		**3 000 000**	**0**
Summa Omsättningstillgångar		**4 742 527**	**3 685 686**
Summa Tillgångar		**56 245 925**	**54 820 613**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		95 785	95 785
Fond för yttre underhåll	Not 13	6 172 985	6 108 985
Summa Bundet eget kapital		**6 268 770**	**6 204 770**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		8 239 392	8 326 970
Årets resultat		332 696	-23 577
Summa Fritt eget kapital		**8 572 088**	**8 303 392**
Summa Eget kapital		**14 840 859**	**14 508 163**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	19 340 000	20 220 000
Summa Långfristiga skulder		**19 340 000**	**20 220 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		20 800 000	17 684 110
Leverantörsskulder		244 463	244 634
Skatteskulder		27 927	19 720
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	992 676	2 143 987
Summa Kortfristiga skulder		**22 065 066**	**20 092 450**
Summa Skulder		**41 405 066**	**40 312 450**
Summa Eget kapital och skulder		**56 245 925**	**54 820 613**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 588 772	812 984
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 333 884	1 165 628
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**1 333 884**	**1 165 628**
Erhållen ränta	5 109	61 972
Erlagd ränta	-1 266 936	-892 347
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 660 829**	**1 148 238**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-80 705	25 364
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1 141 461	783 214
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-1 222 166**	**808 578**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**438 663**	**1 956 816**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 702 355	-4 397 549
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-1 702 355**	**-4 397 549**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	3 000 000	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-764 110	-420 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**2 235 890**	**-420 000**
Årets kassaflöde	**972 198**	**-2 860 733**
Likvida medel vid årets början	**3 441 452**	**6 302 185**
Likvida medel vid årets slut	**4 413 650**	**3 441 452**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	6 659 316	6 465 384
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	112 728	117 180
	Hyror övrigt	6 000	6 000
	Övriga primära intäkter	67 584	66 227
	Summa Bruttoomsättning	**6 845 628**	**6 654 791**
	Hyresbortfall	-656	-7 398
	Summa	**-656**	**-7 398**
	Summa Nettoomsättning	**6 844 972**	**6 647 393**

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga intäkter	11 846	14 831
	Summa Övriga rörelseintäkter	**11 846**	**14 831**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-933 241	-890 827
	Snö och halk-bekämpning	-6 518	-39 960
	Reparationer	-132 962	-341 158
	Planerat underhåll	0	-100 533
	Försäkringsskador	-10 578	-555 217
	El	-221 193	-214 774
	Uppvärmning	-962 821	-889 910
	Vatten	-424 087	-398 381
	Sophämtning	-145 205	-134 289
	Fastighetsförsäkring	-124 449	-120 871
	Kabel-TV och bredband	-175 883	-218 613
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-218 888	-206 280
	Övriga driftkostnader	-25 987	-40 007
	Summa Driftskostnader	**-3 381 810**	**-4 150 821**

I övriga driftkostnader ingår brandskydd och bevakningskostnader.

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	0	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-35 018	-47 939
	Administrationskostnader	-49 844	-34 653
	Extern revision	-16 050	-17 575
	Konsultkostnader	0	-4 312
	Medlemsavgifter	-51 875	-52 290
	Föreningsverksamhet	-4 833	-556
	Övriga förvaltningskostnader	-42 194	-47 709
	Summa Övriga externa kostnader	**-199 814**	**-205 034**

I administrationskostnader ingår överlåtelse och pantavgift, inkasso och avgift för juridiska åtgärd.

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-211 450	-191 875
	Revisionsarvode	-24 948	-24 066
	Övriga arvoden	-35 640	-34 380
	Sociala avgifter	-80 499	-77 435
	Summa Personalkostnader	**-352 537**	**-327 756**

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	63 484 157	61 455 157
	Ingående anskaffningsvärde mark	130 176	130 176
	Årets investeringar (hissar/värmeväxlare)	5 803 999	2 029 000
	Utrangering hissar	-448 008	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**68 970 324**	**63 614 333**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-16 581 550	-15 415 922
	Årets avskrivningar	-1 333 884	-1 165 628
	Omklassificeringar hissar	448 008	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-17 467 426**	**-16 581 550**
	Utgående redovisat värde	**51 502 898**	**47 032 783**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	63 000 000	49 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	607 000	477 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	25 000 000	28 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	249 000	265 000
Summa	**88 856 000**	**77 742 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	41 333 000	41 333 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**41 333 000**	**41 333 000**

Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	4 101 644	1 733 095
	Årets investeringar	1 702 356	2 368 549
	Omklassificering till byggnad	-5 804 000	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**0**	**4 101 644**

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	1 413 650	3 441 452
	Övriga fordringar	71 359	70 676
	Summa Övriga fordringar	**1 485 009**	**3 512 128**

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	3 938	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	196 817	153 074
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**200 755**	**153 074**

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringar HSB	3 000 000	0
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**3 000 000**	**0**

Not 13	Fond för yttre underhåll	2025-12-31	2024-12-31
	Fond för yttre underhåll		
	Fond för yttre underhåll	6 172 985	6 108 985
	Summa Fond för yttre underhåll	**6 172 985**	**6 108 985**

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
SBAB Bank AB	3,04%	2026-01-29	2 955 000	45 000
Stadshypotek	3,11%	2028-03-20	9 865 000	180 000
Stadshypotek	2,91%	2027-03-30	7 100 000	0
Swedbank Hypotek AB	3,87%	2026-03-25	17 625 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	2,63%	2027-09-24	835 000	20 000
Swedbank Hypotek AB	2,58%	2027-08-25	1 760 000	20 000
			40 140 000	**365 000**

Långfristig del	19 340 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	220 000
Lån som ska konverteras inom ett år	20 580 000
Kortfristig del	20 800 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	365 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 460 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,37%
Finns swap-avtal	Nej

20 800 000 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 amorteringar under det kommande året för den totala skulden är 365 000 kr. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 38 315 000 kr.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	597 968	571 184
Upplupna räntekostnader	20 501	22 314
Övriga upplupna kostnader	374 207	1 550 489
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**992 676**	**2 143 987**

Styrelsen har godkänt årsredovisningen den 2026-03-23.
Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering.

Merima Kastrat

Markus Olsson

Besarta Jusufi

Nils Assarsson

Michael Svensson

David Hill

Vår revisionsberättelse har lämnats den dagen som framgår av vår elektroniska underskrift.

Emanuel Hansson
Av föreningen utsedd revisor

Valon Gashi
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Magne i Malmö, org.nr. 746000-5965

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Magne i Malmö för räkenskapsåret 20250101-20251231.

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 2025 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. 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 Bostadsrättsförening Magne i Malmö för räkenskapsåret 20250101-20251231 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Emanuel Hansson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Magne i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Merima Kastrat
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 10:36:46

Per Markus Olsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 20:30:23

Besarta Jusufi
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 09:11:58

Nils Assarsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 17:23:25

Michael Svensson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 13:15:08

David Hill
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 12:29:31

Emanuel Hansson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 17:00:05

Valon Gashi
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 10:31:57

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Magne i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Emanuel Hansson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 08:43:22

Valon Gashi
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 10:31:33

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.