



# ÅRSREDOVISNING 2024

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 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 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-20.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Svedala kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	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 <sup>2</sup>
27	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 524
<b>Totalt 27 objekt</b>		<b>2 524</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 27 st 4 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Eva Hallberg	Ordförande	2024-06-08	
Monica Mattsson	Ordförande	2020-06-24	2024-06-08
Monica Mattsson	Ledamot	2019-06-21	2024-09-17
Ulla Larsson	Ledamot	2015-06-11	2024-09-17
Percy Nilsson	Ledamot	2024-06-08	
Nilsson Lennart	Ledamot	2023-06-01	
Christer Åkesson	Ledamot	2017-07-16	
Jörgen Mårtensson	Ledamot	2020-06-29	2024-06-08
Fredrik Persson	Ledamot	2017-07-16	
Jonas Henriksson	Ledamot	2016-06-20	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Christer Åkesson, Fredrik Persson och Lennart Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Percy Nilsson, Eva Hallberg, Christer Åkesson 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: Patrik Lindberg (sammankallande), Patrik Lindberg samt Jörgen Mårtensson, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar och 1 fullmakt.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2%.

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.

Föreningen har haft 60-års jubileum den 15 juni, med grillat och underhållning.

2023-års stadgar har antagit.

Lagning av asfalt efter fjärrvärme arbetet och då även slutbesiktning av detta.

Bytat till ledbelysning i källarlokalerna och tvättstuga.

Nytt avtal med Telia, Bolina 3,0, har undertecknats och kom igång i november månad.

#### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årsavgiften höjdes fr.o.m 2024-01-01 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 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 38 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 38.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	121	121	131	147	188
Skuldsättning, kr/kvm	1 577	1 530	1 664	1 680	1 696
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 514	1 530	1 664	1 680	1 696
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	77	78	80	64	49
Årsavgifter, kr/kvm	586	574	563	561	561
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	99	100	100	100
Totala intäkter, kr/kvm	610	580	564	562	563
Nettoomsättning, tkr	1 476	1 445	1 417	1 417	1 417
Resultat efter finansiella poster, tkr	-15	-156	110	239	236
Soliditet, %	48	48	47	46	45

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 höjda räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 152 893 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 177kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2 %. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
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	980 202	0	-31 640	948 562
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 483 927</b>	<b>0</b>	<b>-31 640</b>	<b>1 452 287</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	2 522 052	-155 981	31 640	2 397 711
Årets resultat, kr	-155 981	155 981	-15 127	-15 127
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>2 366 071</b>	<b>0</b>	<b>16 513</b>	<b>2 382 584</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>3 849 998</b>	<b>0</b>	<b>-15 127</b>	<b>3 834 871</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 31 640 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	2 366 071
Årets resultat, kr	-15 127
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	31 640
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>2 382 584</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>2 382 584</b>
------------------------------------	------------------

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Omsättning	2	1 475 794	1 445 340
Övriga intäkter	3	1 996	19 763
		<b>1 477 790</b>	<b>1 465 103</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-77 169	-46 905
Planerat underhåll		-31 640	-230 975
Fastighetsavgift/skatt		-257 175	-250 749
Driftskostnader	5	-533 460	-541 723
Övriga kostnader	6	-191 368	-152 167
Personalkostnader	7	-152 674	-123 935
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-194 120	-220 603
		<b>-1 437 606</b>	<b>-1 567 057</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>40 184</b>	<b>-101 954</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga räntetäkter och liknande resultatposter		28 080	13 856
Räntekostnader och liknande resultatposter		-83 391	-67 885
		<b>-55 311</b>	<b>-54 029</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-15 127</b>	<b>-155 981</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	6 347 448	6 541 567
		<b>6 347 448</b>	<b>6 541 567</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	9	500	500
		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 347 948</b>	<b>6 542 067</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Malmö		476 262	823 369
Övriga fordringar	10	1 009	1 289
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	82 764	79 420
		<b>560 035</b>	<b>904 078</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar		1 000 000	500 000
		<b>1 000 000</b>	<b>500 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 560 035</b>	<b>1 404 078</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 907 983</b>	<b>7 946 145</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		503 725	503 725
Fond för yttre underhåll	12	948 562	980 202
		<b>1 452 287</b>	<b>1 483 927</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 397 711	2 522 052
Årets resultat		-15 127	-155 981
		<b>2 382 584</b>	<b>2 366 071</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 834 871</b>	<b>3 849 998</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13, 14, 15	0	3 522 240
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>3 522 240</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13, 14, 15	3 822 240	340 000
Leverantörsskulder		7 266	18 577
Aktuella skatteskulder		24 687	32 956
Övriga skulder		4 488	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	214 431	182 374
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 073 112</b>	<b>573 907</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 907 983</b>	<b>7 946 145</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-15 127	-155 981
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		194 120	220 603
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>178 993</b>	<b>64 622</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 065	18 777
Förändring av kortfristiga skulder		16 965	219 204
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>192 893</b>	<b>302 603</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån/amortering av lån		-40 000	-640 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-40 000</b>	<b>-640 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>152 893</b>	<b>-337 397</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 323 369	1 660 766
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 476 262</b>	<b>1 323 369</b>

## 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 2024.

#### 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**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Årsavgifter bostäder	1 478 880	1 449 876
Hysesavdrag	-4 536	-4 536
Andrahandsuthyrning	1 450	0
	<b>1 475 794</b>	<b>1 445 340</b>

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**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Överlåtelseavgift	1 433	3 939
Pantförskrivningsavgift	573	3 549
Övriga intäkter	-10	12 275
	<b>1 996</b>	<b>19 763</b>

**Not 4 Reparationer**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Material i löpande underhåll	1 380	1 556
Reparationer av installationer*	0	5 062
Löpande UH, VA/sanitet	6 800	8 713
Löpande UH, värme	1 938	3 986
Löpande UH el/tele	22 247	0
Löpande UH av byggnader utvändigt	44 805	24 551
Löpande UH, övrigt	0	3 036
Öresutjämning	0	0
	<b>77 170</b>	<b>46 904</b>

**Not 5 Driftskostnader**

	2024	2023
Fastighetsskötsel och lokalvård	124 783	116 506
El	31 577	31 178
Vatten	154 678	165 427
Sophämtning	78 282	86 482
Fastighetsförsäkring	40 896	36 215
Bredband	85 128	100 975
Kabel-TV	18 116	2 252
Reparation försäkringsärende	0	2 688
	<b>533 460</b>	<b>541 723</b>

**Not 6 Övriga kostnader**

	2024	2023
Förvaltningsarvoden	80 599	78 477
Revisionsarvoden	17 375	11 248
Övriga kostnader	90 420	43 191
Avgifter för juridiska åtgärder	0	18 750
Lämnade bidrag och gåvor	1 975	500
Öresutjämning		1
	<b>190 369</b>	<b>152 167</b>

**Not 7 Anställda och personalkostnader**

	2024	2023
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	83 251	72 787
Revisorsarvode	11 000	6 870
Vicevärdsarvode	20 000	15 000
Valberedningens arvode	5 000	3 325
Övriga löner och ersättningar	4 000	0
	<b>123 251</b>	<b>97 982</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala kostnader	29 423	25 953
	<b>29 423</b>	<b>25 953</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>152 674</b>	<b>123 935</b>

**Not 8 Byggnader och mark**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 318 531	10 318 531
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 318 531</b>	<b>10 318 531</b>
Ingående avskrivningar	-3 812 561	-3 591 958
Årets avskrivningar	-194 120	-220 603
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 006 681</b>	<b>-3 812 561</b>
Mark	35 598	35 598
<b>Utgående värde mark</b>	<b>35 598</b>	<b>35 598</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>6 347 448</b>	<b>6 541 568</b>
Taxeringsvärden byggnader	27 810 000	27 162 000
Taxeringsvärden mark	20 385 000	12 069 000
	<b>48 195 000</b>	<b>39 231 000</b>

**Not 9 Andelar**

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 10 Övriga fordringar**

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 009	1 289
	<b>1 009</b>	<b>1 289</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	1 825	1 850
Förutbetald fastighetsförsäkring	42 103	40 896
Förutbetalt bredband	8 611	8 602
Förutbetalt serviceavtal	30 225	28 072
	<b>82 764</b>	<b>79 420</b>

**Not 12 Fond för yttre underhåll**

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	980 202	1 185 177
Avsättning	0	26 000
Ianspråktagande	-31 640	-230 975
	<b>948 562</b>	<b>980 202</b>

**Not 13 Ställda säkerheter**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Ställda säkerheter	6 114 000	6 114 000
	<b>6 114 000</b>	<b>6 114 000</b>

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

3 822 240 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 40 000 kr.

Beräknad skuld om fem år är 3 622 240 kr.

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	3 822 240	340 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	0	3 522 240
	<b>3 822 240</b>	<b>3 862 240</b>

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp	
			2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek	1,330	2025-03-30	2 903 490	2 943 490
Stadshypotek	4,830	2025-06-30	918 750	918 750
			<b>3 822 240</b>	<b>3 862 240</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	129 427	118 235
Upplupna arvoden	28 950	15 300
Upplupen el	6 680	3 206
Övriga upplupna kostnader	4 854	1 979
Upplupen vatten	44 519	43 655
	<b>214 430</b>	<b>182 375</b>

Svedala den

Eva Hallberg  
Ordförande

Lennart Nilsson

Christer Åkesson

Fredrik Persson

Jonas Henriksson

Percy Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Thaha Osman  
av HSB Riksförbund utsedd revisor  
Borevision i Sverige ABMarlene 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 2024-01-01--2024-12-31.

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 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Magistern i Svedala för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Svedala

Digitalt signerad av

Thaha Osman  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Marlene Andersson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Magistern i Svedala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**EVA HALLBERG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 09:51:38



**NILSSON LENNART**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 10:03:39



**FREDRIK PERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 07:46:44



**JONAS HENRIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 17:59:47



**PERCY NILSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 14:46:56



**CHRISTER ÅKESSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 08:07:57



**MARLENE ANDERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-16 kl. 19:54:10



**THAHA OSMAN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 08:48:38



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-03-16 kl. 19:48:32



**THAHA OSMAN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 08:47:31



# 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.