



ÅRSREDOVISNING

1/1 2021 – 31/12 2021

**HSB BRF
MAGNOLIA
I LOMMA**



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 1/1 2021 - 31/12 2021 HSB BRF MAGNOLIA I LOMMA

Styrelsen för HSB Brf Magnolia i Lomma får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. Detta är HSB Brf Magnolias 60:e verksamhetsår.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1962-1966 på fastigheten Vinstorp 27.6, 27.7, 27.8 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Vinstorpsvägen 24-58 och Pilgatan 1-7 i Lomma.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Lomma.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Rok:	Antal:
1	16
2	48
3	107
4	12
Totalt:	183 lägenheter
Total lägenhetsyta:	13 039,5 m²
Lägenheternas medelyta:	71,25 m²
Lokaler, hyresrätt:	4 lokaler
Total lokalyta:	484 m²
Parkeringsplatser:	142 st

Ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 juni 2021 enbart genom poströstning. 60 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsen under verksamhetsåret

Namn	Uppdrag	Vald t.o.m. stämman
Julius Dzieszynski	Styrelseledamot, Ordförande	2023
Andreas Hjalmarsson	Styrelseledamot, Vice ordförande	2022
Björn Tegelberg	Styrelseledamot, Sekreterare	2022
Björn Leijon	Styrelseledamot, Studieorganisatör	2022
Robert Schultz	Styrelseledamot, Utsedd av HSB	t.v.
Eva Clarin	Suppleant	2022
Lena Liene	Suppleant	2022

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Andreas Hjalmarsson, Björn Tegelberg och Björn Leijon samt suppleanterna Eva Clarin och Lena Liene.

Styrelsen har under räkenskapsåret 2021 hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firmatecknare, två i förening, har varit Julius Dzieszynski, Andreas Hjalmarsson, Björn Tegelberg och Björn Leijon.

Revisorer

Under året har Lennart Böiers varit internvald revisor. Mats Frånberg har varit intern revisorssuppleant. Både Lennart Böiers och Mats Frånberg lämnade sitt uppdrag samtidigt i april 2022. Föreningen har även en extern revisor från BoRevision, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Niclas Svedberg, Mats Frånberg och Eva Rydberg med Niclas Svedberg som sammankallande. Eva Rydberg avgick från valberedningen den 9 december 2021. Mats Frånberg lämnade sitt uppdrag i april 2022.

HSB Malmö fullmäktig

Representanter i HSB-fullmäktige har varit Julius Dzieszynski med Andreas Hjalmarsson som suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhållsåtgärder

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Avslutat relining av Vinstorpsvägen 36 till 58. Arbetet har fortskridit enligt planen och blivit klart i mars 2021.

- Under året har också maskiner i vissa tvättstugor byts ut.

Underhållsplan

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: el-centraler, nyckelsystemet till våra portar, översyn/inventering och eventuell byte av Kv-, Vv-, och Vvc-ledningar med ventiler.

Planerade åtgärder ska finansieras med årliga avgiftshöjningar på 2%, men även med banklån.

Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma angående bordläggning av fastställande av resultaträkning och balansräkning för år 2020 samt bordläggning av styrelsens ansvarsfrihet hölls 2021-07-22, vari 61 röstberättigade medlemmar var närvarande i person eller genom ombud med fullmakt. Stämman beslutade att godkänna fastställande av resultaträkning och balansräkning för år 2020 samt godkände styrelsens ansvarsfrihet.

Extra föreningsstämma angående motionerna för 2021 hölls 2021-11-18, vari 26 röstberättigade medlemmar var representerade i person eller genom ombud med fullmakt.

Kommentar till årets resultat

Resultatet är helt i linje med vår budget och underhållsplan för 2021.

Byte av kontoplan

Under 2021 har HSB Malmö bytt kontoplan. Den började gälla fr.o.m. mitten av november månad 2021, men hela året är översatt till ny kontoplan. Detta betyder t.ex. att konton kan ha fått nytt nummer, ev. ändrad text, konton kan ha slagits ihop men även att vissa konton är oförändrade. I årsredovisningen har även föregående år migrerats för att möjliggöra jämförelse mellan åren.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 551 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov av årsavgifterna och styrelsen beslöt sig för att höja årsavgifterna med 2 % fr.o.m. 2021-01-01. Den för år 2022 upprättade budgeten visade även den ett höjningsbehov av årsavgifterna och styrelsen beslöt sig för att höja årsavgifterna med 2 % fr.o.m. 2022-01-01. Styrelsen anser även att avgifterna i normalfallet bör justeras regelbundet för att undvika stora justeringar enskilda år.

Föreningens har inga banklån.

Medlemsinformation

Under året har 11 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 210 medlemmar (213 föregående år).

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	7 373	7 356	7 327	7 512	7 395
Rörelsens kostnader	-6 648	-6 475	-6 155	-5 864	-5 365
Finansiella poster, netto	26	73	87	76	46
Årets resultat	751	954	1 260	1 724	2 075
Likvida medel & fin placeringar	7 258	12 108	16 228	14 438	11 860
Skulder till kreditinstitut	0	0	0	0	0
Fond för yttre underhåll	13 179	13 079	13 334	13 671	13 111
Balansomslutning	30 998	32 017	29 403	28 307	26 349
Fastigheternas taxeringsvärde	135 590	135 590	135 590	121 444	121 444
Soliditet %	95	90	95	94	94
Räntekostnad kr/kvm	0	0	0	0	0
Låneskuld kr/kvm	0	0	0	0	0
Avgift kr/kvm	551	540	540	540	540

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 266 355	13 079 013	13 452 642	954 103	28 752 113
Avsättning till yttre fond år 2021		452 000	-452 000		0
Ianspråktagande av yttre fond år 2021		-351 646	351 646		0
Disposition av föregående års resultat			954 103	-954 103	0
Årets resultat				750 868	750 868
Belopp vid årets utgång	1 266 355	13 179 367	14 306 391	750 868	29 502 981

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	14 306 390
årets vinst	750 868
	15 057 258

disponeras så att	
i ny räkning överföres	15 057 258
	15 057 258

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	7 338 506	7 221 974
Övriga intäkter	3	34 370	134 262
		7 372 876	7 356 236
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-269 715	-415 736
Planerat underhåll	5	-351 646	-420 374
Fastighetsavgift/-skatt		-276 897	-271 406
Driftskostnader	6	-3 494 085	-3 186 033
Övriga kostnader	7	-543 964	-555 944
Personalkostnader	8	-787 020	-982 637
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-924 529	-642 614
		-6 647 856	-6 474 744
Rörelseresultat		725 020	881 492
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 999	72 658
Räntekostnader och liknande resultatposter		-150	-46
		25 849	72 612
Årets resultat		750 868	954 103

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	22 904 168	11 653 158
Markinstallationer	10	0	0
Inventarier	11	537 685	645 223
Pågående nyanläggningar	12	0	7 310 123
		23 441 853	19 608 504
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	13	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		23 442 353	19 609 004
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Malmö		1 958 053	2 307 567
Övriga fordringar	14	58 298	68 991
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	239 245	231 351
		2 255 596	2 607 909
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	16	5 300 000	9 800 000
		5 300 000	9 800 000
Summa omsättningstillgångar		7 555 596	12 407 909
SUMMA TILLGÅNGAR		30 997 949	32 016 913

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 266 355	1 266 355
Fond för yttre underhåll	17	13 179 367	13 079 013
		14 445 722	14 345 368
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		14 306 390	13 452 642
Årets resultat		750 868	954 103
		15 057 258	14 406 745
Summa eget kapital		29 502 980	28 752 113
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		175 704	1 960 517
Aktuella skatteskulder		30 239	29 114
Övriga skulder	18	263 286	318 268
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 025 740	956 901
		1 494 969	3 264 800
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 997 949	32 016 913

Kassaflödesanalys	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		750 868	954 103
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		924 529	642 614
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 675 397	1 596 717
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		2 799	-66 998
Förändring av kortfristiga skulder		-1 769 833	1 659 773
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-91 637	3 189 492
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-4 757 877	-7 310 123
Försäljningar av finansiella värdepappersinnehav		0	200
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-4 757 877	-7 309 923
Årets kassaflöde		-4 849 514	-4 120 431
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		12 107 567	16 227 998
Likvida medel vid årets slut		7 258 053	12 107 567

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 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 2021.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 61 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 1,82 %.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	7 188 276	7 047 672
Hyresintäkter lokaler	62 980	90 202
Hyresintäkter garage- och parkeringsplatser	81 450	80 500
Hyresintäkter förråd	5 800	3 600
	7 338 506	7 221 974

Not 3 Övriga intäkter

	2021	2020
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	29 967	29 554
Ersättning från försäkringsbolag	0	77 305
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	3 224	13 662
Övriga intäkter	1 179	13 741
	34 370	134 262

Not 4 Reparationer

	2021	2020
Löpande underhåll	0	11 034
Material i löpande underhåll	29 397	41 101
Reparationer, bostäder	4 670	65 600
Reparationer av gemensamma utrymmen	35 814	78 124
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	91 044	4 302
Reparationer av installationer	0	3 713
Reparationer, VA/sanitet	5 811	10 169
Reparationer, Värme	13 144	8 195
Reparationer av byggnader utvändigt	669	0
Reparationer, TV/antennutrustning	1 994	7 860
Reparation av markytor	11 215	48 446
Reparation försäkringsärende	75 958	137 192
	269 716	415 736

Not 5 Planerat underhåll

	2021	2020
Planerat UH bostäder	291 000	0
Planerat UH av gemensamma utrymmen	5 646	0
Planerat UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	0	376 936
Planerat UH av installationer	0	43 438
Planerat UH el/tele	55 000	0
	351 646	420 374

Not 6 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel (förbrukningsmaterial, drivmedel, reparation och underhåll av maskiner)	51 550	75 192
Trädgårdsskötsel	258 302	6 250
Städ	375 000	375 000
Serviceavtal	78 668	77 293
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	65 509
El	223 953	219 457
Uppvärmning	1 318 756	1 193 904
Vatten	749 869	767 256
Sophämtning	174 914	148 958
Fastighetsförsäkringar	187 858	184 807
Brandskydd	3 609	4 744
Kabel-TV	61 644	61 204
Bredband	9 962	6 460
	3 494 085	3 186 034

Not 7 Övriga kostnader

	2021	2020
Administrativ/ekonomisk förvaltning	240 070	243 491
Avgifter för juridiska åtgärder	77 650	0
Revisionsarvoden	7 450	25 875
Konsultarvoden	11 875	33 250
Fastighetsjour	39 778	33 528
Konstaterade förluster på kundfordringar	13 922	0
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	28 984	31 169
Medlemsavgift HSB	76 360	76 360
Medlems- och föreningsavgifter	1 000	1 200
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 654	6 084
Mobiltelefon	9 179	11 125
Föreningsstämma och styrelsemöte	14 910	1 391
Föreningsverksamhet	1 250	0
Kontorsmaterial och trycksaker	12 640	6 468
Övriga kostnader	2 242	86 004
	543 964	555 945

Not 8 Personalkostnader

HSB Brf Magnolia har haft en anställd under året.

Löner, arvoden och andra ersättningar

Styrelsearvode	136 400	134 740
Ersättningar till övriga förtroendevalda	41 460	20 625
Löner och ersättningar	339 490	475 273
Uttagsskatt	116 626	158 989
Övrigt arvode	8 860	0
	642 836	789 627

Sociala kostnader

Lagstadgade arbetsgivaravgifter	144 185	193 010
	144 185	193 010

Totala löner, arvoden, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

	787 021	982 637
--	----------------	----------------

Not 9 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	30 883 737	30 883 737
Årets investering - Relining	12 068 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 951 737	30 883 737
Ingående ackumulerade avskrivningar	-19 651 521	-19 317 250
Årets avskrivningar	-816 991	-334 271
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 468 512	-19 651 521
Ingående värde mark	420 942	420 942
Utgående värde mark	420 942	420 942
Bokfört värde byggnader och mark	22 904 167	11 653 158
Taxeringsvärden byggnader	96 990 000	96 990 000
Taxeringsvärden mark	38 600 000	38 600 000
	135 590 000	135 590 000

Not 10 Markinstallationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 008 051	2 008 051
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 008 051	2 008 051
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 008 051	-1 807 245
Årets avskrivningar	0	-200 806
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 008 051	-2 008 051
Utgående redovisat värde	0	0

Not 11 Inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 376 991	1 376 991
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 376 991	1 376 991
Ingående ackumulerade avskrivningar	-731 768	-624 230
Årets avskrivningar	-107 538	-107 538
Utgående ackumulerade avskrivningar	-839 306	-731 768
Utgående redovisat värde	537 685	645 223

Not 12 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	7 310 123	0
Årets inköp - Relining	4 757 877	7 310 123
Omklassificering till byggnader	-12 068 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	7 310 123
Utgående redovisat värde	0	7 310 123

Not 13 Andelar

Namn	Bokfört värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
	500	500

Not 14 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattkonto	58 298	55 069
Övriga fordringar	0	13 922
	58 298	68 991

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna ränteintäkter	6 598	6 855
Förutbetald fastighetsförsäkring	197 266	187 858
Förutbetalda serviceavtal	17 327	18 623
Förutbetald kabel-TV	15 435	15 391
Förutbetalt bredband	890	612
Förutbetald mobiltelefon	1 729	2 012
	239 245	231 351

Not 16 Kortfristiga placeringar

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

Namn	Ränte- sats %	Bokfört	Bokfört
		värde 2021-12-31	värde 2020-12-31
HSBM103	0,41	0	4 500 000
HSBM104	0,61	0	1 800 000
HSBM105	0,52	0	3 500 000
HSBM106	0,78	1 000 000	0
HSBM107	0,64	750 000	0
HSBM108	0,64	750 000	0
HSBM109	0,78	500 000	0
HSBM111	0,72	1 800 000	0
HSBM112	0,51	500 000	0
		5 300 000	9 800 000

Not 17 Fond för yttre underhåll

	2021-12-31	2020-12-31
Belopp vid årets ingång	13 079 013	13 334 387
Avsättning till fond för yttre underhåll	452 000	165 000
Ianspråktagande från fond för yttre underhåll	-351 646	-420 374
	13 179 367	13 079 013

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Personalens källskatt	4 995	10 479
Lagstadgade sociala avgifter	7 232	12 933
Uttagsskatt	116 626	158 989
Medlemmarnas inre fond	134 432	135 866
	263 285	318 267

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	627 326	605 038
Beräknat arvode för revision	17 000	25 800
Upplupna arvoden och sociala avgifter	113 329	93 033
Upplupen elkostnad	33 980	18 577
Upplupen värmekostnad	202 854	178 640
Upplupen städkostnad	31 250	31 250
Upplupen reparationskostnad	0	4 563
	1 025 739	956 901

Årsredovisningen för HSB Brf Magnolia i Lomma har av styrelsen tillsammans med revisorn undertecknats med elektronisk signering.

Lomma den 2022-04-27

Julius Dzieszynski
Ordförande

Andreas Hjalmarsson
Styrelseledamot

Björn Leijon
Styrelseledamot

Robert Schultz
Styrelseledamot

Björn Tegelberg
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-04-29

Per-Erik Gillberg
Borevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund