



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Magne i Huddinge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Magne i Huddinge med säte i Huddinge org.nr. 712800-0598 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 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Huddinge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Magne 1	1959-05-04	1960
Mode 1	1959-05-04	1960

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector Försäkring ASA. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-09-30.

Antal	Benämning	Total yta m²
37	p-platser	0
3	lokaler (hyresrätt)	303
87	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 384
20	garageplatser	466

Totalt 147 objekt6 153

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 43 st 2 rok, 20 st 3 rok, 10 st 4 rok, 2 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anders Johansson	Ordförande	2024-05-17	
Karl Öhrn	Ordförande	2022-05-30	2024-05-17
Elisabeth Nilsson	Ledamot	2020-05-06	
Lena Gerlöv	Ledamot	2023-06-09	
Sofi Haglund	Ledamot	2023-06-09	
Johann Schneider	Ledamot	2022-05-30	2024-05-17
Christian Elias	Ledamot	2024-05-17	2025-03-21
Sashko Cvetkov	Ledamot	2024-05-17	
Joar Classon	Ledamot	2023-06-09	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Joar Classon, Sofi Haglund samt Lena Gerlöv.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lena Gerlöv, Anders Johansson, Sofi Haglund och Joar Classon.

Revisorer har varit: Robert Söderstedt med Britten Källberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Mats Söderberg, Johan Lartell samt Sandra Karlsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R 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. Underhållsplanen sträcker sig till 2074 och uppdateras årligen i samband med fastighetsbesiktningen.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-10-12.

Föreningen har fått en ny ordförande och tillskott av nya medlemmar i styrelsen.

En genomgång av fastigheternas elsäkerhet har utförts och rutiner upprättats enligt ELSÄK-FS 2022:1-3.

Fjölårets installation av laddstolpar har inte kunnat tas i bruk under året. Föreningen behövde bland annat momsregistrera sig för att komma vidare, vilket innebär att man kommer att återfå en del av kostnaden för installationen. Det ekonomiska bidraget från Naturvårdsverket för samma installation har även mottagits.

Upprättande av en femårig "Grön Underhållsplan" har påbörjats, för att se över och förbättra utemiljön.



Nya rutiner vid utflyttning har upprättats, där HSB nu alltid gör en lägenhetstillsyn med skriftlig rapport som delges styrelsen samt utflyttande och inflyttande medlem.

För att säkerställa föreningens långsiktiga hållbarhet har det beslutats om en årsavgiftshöjning på 2% inför 2025. Denna justering kommer att bidra till att täcka ökande kostnader och möjliggöra för fortsatt underhåll och förvaltning av gemensamma utrymmen.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2008	Byte garageportar
2009	Fönstermålning
2010	Stambyte, upprustning av tvättstugor
2011	Upprustning trapphus, byte entréportar
2012	Upprustning föreningslokal
2015	Fasad-, fönster- och balkongrenovering, byte tak, byte LED-armatur utomhus
2017	Nya planteringar, gräsytor, stängsel, markplattor
2018	Renovering träportar, nytt torkskåp Lillskogsv. 8
2019	Byte samlingsledning för spillvatten norra delen Byalagsvägen
2020	Plattsättning för uteplats, planteringar
2021	Radonmätning
2022	Stamspolning, tilläggsisolering vind
2023	Nya torkskåp & torktumlare, målning fönster & enterdörrar, byte undercentral/värmeanläggning, 8 st laddstolpar för elbil installerade
2024	Renovering av skorstenar

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

Årtal	Åtgärd
2025	Byte av radiatorventiler & termostater i lgh, byte armaturer till LED, nytt passersystem ~ 1800 tkr
2026	Motorvärmarruttag, skyddsräcken, målning våtrum, målning trapphus ~ 400 tkr
2027	Åtgärder värmekulvert, stuprör, hängrännor, ny mangel ~ 1500 tkr
2028	Asfaltering körbana, renovering av ytskickt källare, OVK ~ 800 tkr
2029	Underhåll garageportar, stamspolning ~ 300 tkr

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 112 och under året har det tillkommit 7 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 113.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	157	206	189	221	236
Skuldsättning, kr/kvm	3 022	3 061	3 538	3 589	3 641
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 454	3 498	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	188	161	171	159	136
Årsavgifter, kr/kvm	727	713	648	642	635
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	87	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	728	718	707	702	693
Nettoomsättning, tkr	4 478	4 397	4 022	3 989	3 944
Resultat efter finansiella poster, tkr	-63	407	160	487	638
Soliditet, %	38	38	36	35	34

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. Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år.

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. Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 101 433 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 157 kr/m2.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	521 940	0	0	521 940
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	443 570	0	0	443 570
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	7 092 652	0	193 256	7 285 908
S:a bundet eget kapital, kr	8 058 162	0	193 256	8 251 418
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 571 247	406 867	-193 256	3 784 858
Årets resultat, kr	406 867	-406 867	-63 230	-63 230
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 978 114	0	-256 486	3 721 628
S:a eget kapital, kr	12 036 276	0	-63 230	11 973 046

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 413 000 kr samt ianspråktagande skett med 219 744 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	3 978 114
Årets resultat, kr	-63 230
Reservation till underhållsfond, kr	-413 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	219 744
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 721 628

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 721 628

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 478 269	4 396 564
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	23 381
Summa Rörelseintäkter		4 478 269	4 419 945
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 008 244	-2 566 294
Övriga externa kostnader	Not 5	-146 526	-123 956
Personalkostnader	Not 6	-219 369	-200 016
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-811 808	-805 043
Övriga rörelsekostnader	Not 8	10 752	-18 007
Summa Rörelsekostnader		-4 175 195	-3 713 316
Rörelseresultat		303 074	706 629
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		69 700	49 652
Räntekostnader och liknande resultatposter		-436 004	-349 414
Summa Finansiella poster		-366 304	-299 762
Resultat efter finansiella poster		-63 230	406 867
Resultat före skatt		-63 230	406 867
Årets resultat		-63 230	406 867



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	27 836 608	28 535 209
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	107 158	142 877
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	156 840
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		27 943 766	28 834 926
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		27 944 266	28 835 426

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 433	0
Aktuell skattefordran		0	41 082
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	755 978	1 167 572
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	194 904	160 766
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		952 315	1 369 420
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 15	2 551 284	1 592 882
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 551 284	1 592 882
Summa Omsättningstillgångar		3 503 600	2 962 302
Summa Tillgångar		31 447 866	31 797 728

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	965 510	965 510
Fond för yttre underhåll	7 285 908	7 092 652
Summa Bundet eget kapital	8 251 418	8 058 162

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 784 858	3 571 247
Årets resultat	-63 230	406 867
Summa Fritt eget kapital	3 721 628	3 978 114

Summa Eget kapital	11 973 046	12 036 276
---------------------------	-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	8 069 701	11 596 005
Summa Långfristiga skulder		8 069 701	11 596 005

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	10 525 196	7 234 557
Leverantörsskulder		272 844	209 908
Skatteskulder		11 133	0
Övriga kortfristiga skulder		3	8 868
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	595 942	712 114
Summa Kortfristiga skulder		11 405 118	8 165 447

Summa Skulder	19 474 819	19 761 452
----------------------	-------------------	-------------------

Summa Eget kapital och skulder	31 447 866	31 797 728
---------------------------------------	-------------------	-------------------

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	303 074	706 629
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	811 808	805 043
Övriga justeringar	-10 752	18 007
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	801 056	823 050
Erhållen ränta	52 694	49 652
Erlagd ränta	-418 284	-343 626
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	738 539	1 235 705
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	577 142	-111 248
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-68 688	180 656
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	508 454	69 408
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 246 994	1 305 113
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	90 104	-1 748 608
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	90 104	-1 748 608
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-235 665	-1 289 852
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-235 665	-1 289 852
Årets kassaflöde	1 101 433	-1 733 347
Likvida medel vid årets början	2 116 944	3 850 292
Likvida medel vid årets slut	3 218 377	2 116 944



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 tillgångar

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.

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	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 915 336	3 838 584
	Hyror lokaler	262 252	248 888
	Hyror garage och parkeringsplatser	323 431	321 900
	Hyror övrigt	9 408	9 410
	Övriga primära intäkter	28 197	29 592
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 538 624	4 448 374
	Hysesbortfall	-60 355	-51 810
	<i>Summa</i>	-60 355	-51 810
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 478 269	4 396 564
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	23 381
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	23 381
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-425 387	-438 464
	Snö och halk-bekämpning	-107 110	-114 461
	Reparationer	-81 952	-118 459
	Planerat underhåll	-219 744	-34 619
	Försäkringsskador	-10 891	0
	El	-139 512	-110 679
	Uppvärmning	-816 949	-722 884
	Vatten	-198 691	-154 417
	Sophämtning	-178 728	-177 651
	Fastighetsförsäkring	-106 408	-84 938
	Kabel-TV och bredband	-175 071	-174 987
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-174 070	-170 503
	Förvaltningsavtalskostnader	-356 610	-255 709
	Övriga driftkostnader	-17 120	-8 524
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 008 244	-2 566 294

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-15 071	-15 204
	Administrationskostnader	-27 135	-29 365
	Extern revision	-17 000	-12 500
	Medlemsavgifter	-50 175	-50 175
	Föreningsverksamhet	-22 393	-15 562
	Övriga förvaltningskostnader	-14 753	-1 150
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-146 526	-123 956
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-141 800	-130 407
	Revisionsarvode	-9 235	-6 371
	Övriga arvoden	-20 775	-20 585
	Sociala avgifter	-47 559	-42 653
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-219 369	-200 016
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-751 243	-744 478
	Avskrivning på markanläggning	-24 846	-24 846
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-35 719	-35 719
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-811 808	-805 043
Not 8	Övriga rörelsekostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	10 752	-18 007
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	10 752	-18 007

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	39 027 839	37 638 266
	Ingående anskaffningsvärde mark	153 360	153 360
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	496 911	496 911
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-23 600
	Omklassificeringar	66 736	1 413 173
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	39 744 846	39 678 110
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 142 901	-10 379 170
	Årets avskrivningar	-776 089	-769 323
	Återförda avskrivningar	0	5 592
	Omklassificeringar	10 752	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-11 908 238	-11 142 901
	<i>Utgående redovisat värde</i>	27 836 608	28 535 209
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	54 000 000	54 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 776 000	1 776 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	34 800 000	34 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 450 000	1 450 000
	<i>Summa</i>	92 026 000	92 026 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	27 901 000	27 901 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	27 901 000	27 901 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	361 906	183 310
	Årets investeringar	0	178 596
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	361 906	361 906
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-219 029	-193 810
	Årets avskrivningar	-35 719	-35 719
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	0	10 500
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-254 748	-219 029
	<i>Utgående redovisat värde</i>	107 158	142 877

Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	156 840	0
	Årets investering, bidrag samt investeringsmoms	-90 104	1 748 608
	Omklassificering till byggnad	-66 736	-1 591 768
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	156 840
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	667 093	524 062
	Övriga fordringar	88 886	643 510
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	755 978	1 167 572
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	17 006	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	177 898	160 766
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	194 904	160 766
Not 15	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	0	660
	Bankkonto 3	8 278	6 911
	Bankkonto 5	1 743 007	1 585 312
	Bankkonto 6	800 000	0
	<i>Summa Kassa och bank</i>	2 551 284	1 592 882

Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	0,75%	2026-03-01	5 016 697	0
Stadshypotek AB	1,29%	2025-12-01	3 492 000	38 800
Stadshypotek AB	4,08%	2028-12-01	3 087 308	34 304
Stadshypotek AB	3,21%	2025-11-11	6 998 892	220 000
			18 594 897	293 104
Långfristig del			8 069 701	
Nästa års amortering av långfristig skuld			34 304	
Lån som ska konverteras inom ett år			10 490 892	
Kortfristig del			10 525 196	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			293 104	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 172 416	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,33%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 17 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	0,75%	2026-03-01	5 016 697	0
Stadshypotek AB	1,29%	2025-12-01	3 492 000	38 800
Stadshypotek AB	4,08%	2028-12-01	3 087 308	34 304
Stadshypotek AB	3,21%	2025-11-11	6 998 892	220 000
			18 594 897	293 104
Nästa års amortering av långfristig skuld			34 304	
Lån som ska konverteras inom ett år			10 490 892	
Kortfristig del			10 525 196	

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
Förutbetalda hyror och avgifter			364 628	343 882
Upplupna räntekostnader			38 413	20 693
Övriga upplupna kostnader			192 901	347 539
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			595 942	712 114

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Magne i Huddinge, org.nr. 712800-0598

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Magne i Huddinge för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Magne i Huddinge för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Robert Söderstedt
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Magne i Huddinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS JOHANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 12:11:17



JOAR CLASSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 13:39:07



SASHKO CVETKOV

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 10:26:28



SOFI HAGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 10:48:30



LENA GERLÖW

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 15:50:47



ELISABETH NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 10:49:33



ROBERT SÖDERSTEDT

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 18:41:29



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 15:25:35



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Magne i Huddinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ROBERT SÖDERSTEDT

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 18:43:13



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 15:25:25



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämmans 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.