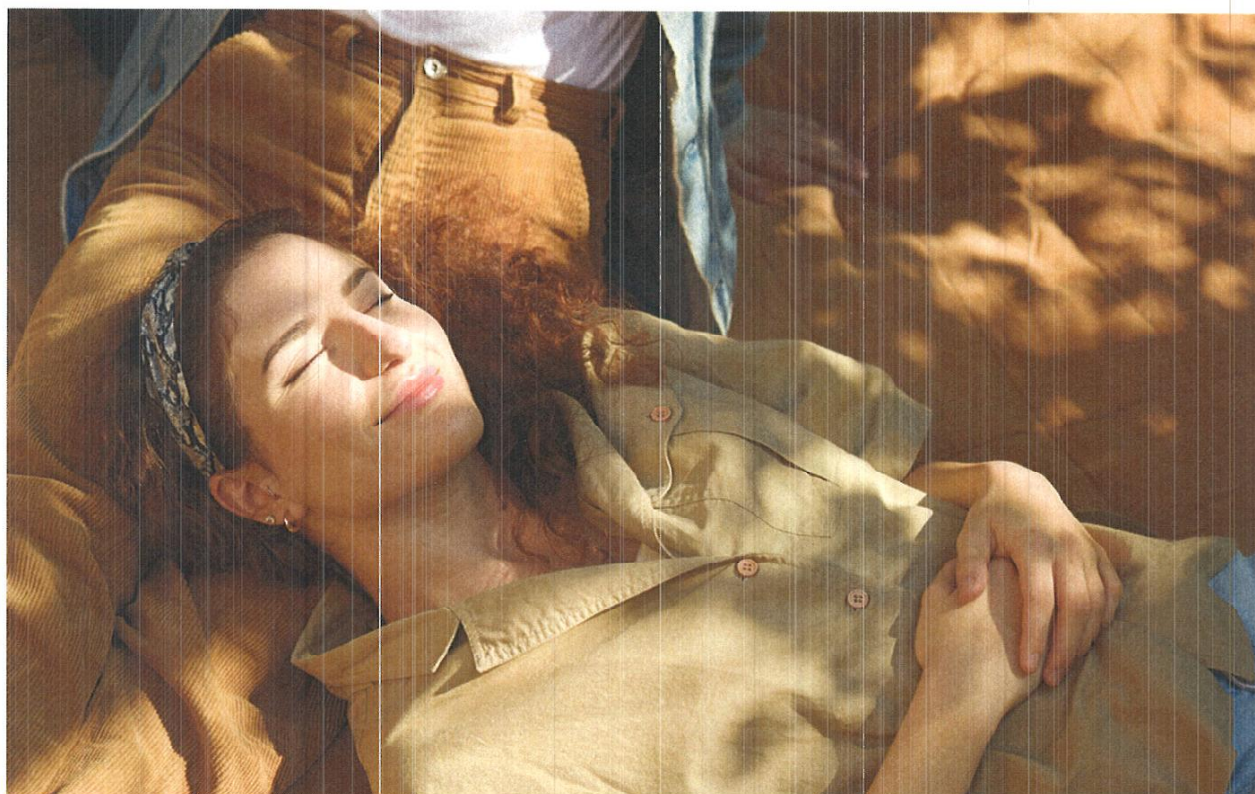




ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Magnetiten i Kiruna

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Magnetiten i Kiruna med säte i KIRUNA org.nr. 797300-0206 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Magnetiten 20 i Kiruna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Magnetiten 20	1962-01-01	1962

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 938
3	lokaler (hyresrätt)	112
20	garageplatser	320
27	p-platser	0
Totalt 98 objekt		3 370

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 1 rok, 14 st 2 rok, 24 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Therese Unander	Ordförande	2020-07-13	
Evy Maria Kristina Zakrisson	Ledamot	2022-12-15	
Johnny Olsson	Ledamot	2016-08-23	
Torbjörn Lantto	Ledamot	2024-06-11	
Mikael Kemi	Ledamot	2021-06-15	2024-06-11
Robert Heikkilä	Ledamot	2016-08-23	2024-04-11
Andreas Österhult	Ledamot	2022-05-03	
Mats Persson	Ledamot	2024-06-11	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Andreas Österhult.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Johnny Olsson, Andreas Österhult och Therese Unander.

Revisorer har varit: Marita Söderholm med Kjell Stålnacke som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Therese Unander (sammankallande), Johnny Olsson, Andreas Österhult samt Mats Persson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-05. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +1,5%.

En förändring av årsavgiften med +2,9% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-04.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

1981 Sophus
1993 Ombyggnad fasad, fönster mm
2006 Motorvärmastyrning
2018 Entréportar
2023 Postboxar
2024 Inglasade balkonger

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

Inväntar prognos från LKAB om linjen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 55 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 54.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	88	56	161	152	168
Skuldsättning, kr/kvm	5 125	5 256	2 224	2 303	2 382
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvrm	5 879	6 027	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	7	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	339	304	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 134	941	850	842	833
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	93	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 057	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 554	2 960	2 751	2 738	2 640
Resultat efter finansiella poster, tkr	-32	-567	354	290	30
Soliditet, %	16	16	35	32	30

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 att föreningen gjort en investering av inglasade balkonger.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 652 340 kr. Årets totala kassaflöde är negativt vilket beror på årets förvärv av materiella anläggningstillgångar på 5,5 Mkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 88 kr/m2. Föreningen har även beslutat att höja årsavgifterna med 2,9% från 1 januari 2025. Årets förlust påverkar inte föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	136 400	0	0	136 400
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	876 717	0	24 525	901 242
S:a bundet eget kapital, kr	1 013 117	0	24 525	1 037 642
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 037 390	-566 885	-24 525	2 445 980
Årets resultat, kr	-566 885	566 885	-32 322	-32 322
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 470 505	0	-56 847	2 413 658
S:a eget kapital, kr	3 483 622	0	-32 322	3 451 300

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 97 000 kr samt ianspråktagande skett med 72 475 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	2 470 505
Årets resultat, kr	-32 322
Reservation till underhållsfond, kr	-97 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	72 475
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 413 658

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 413 658

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 553 735	2 959 758
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 882	4 850
Summa Rörelseintäkter		3 563 617	2 964 608
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 493 052	-2 157 746
Övriga externa kostnader	Not 5	-71 858	-176 953
Personalkostnader	Not 6	-48 626	-64 842
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-255 355	-209 401
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-473 359
Summa Rörelsekostnader		-2 868 890	-3 082 300
Rörelseresultat		694 727	-117 692
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	369	428
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-727 418	-449 621
Summa Finansiella poster		-727 049	-449 193
Resultat efter finansiella poster		-32 322	-566 885
Resultat före skatt		-32 322	-566 885
Årets resultat		-32 322	-566 885

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 11 19 080 924 7 592 612

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Not 12 758 625 7 015 798

Summa Materiella anläggningstillgångar

19 839 549 14 608 410

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

500 500

Summa Finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa Anläggningstillgångar

19 840 049 14 608 910

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

7 393 3 184

Övriga kortfristiga fordringar

Not 13 1 971 110 7 243 462

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 14 122 756 132 206

Summa Kortfristiga fordringar

2 101 259 7 378 852

Summa Omsättningstillgångar

2 101 259 7 378 852

Summa Tillgångar

21 941 307 21 987 763

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

136 400

136 400

Fond för yttre underhåll

Not 15

901 242

876 717

Summa Bundet eget kapital

1 037 642

1 013 117

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 445 980

3 037 390

Årets resultat

-32 322

-566 885

Summa Fritt eget kapital

2 413 657

2 470 505

Summa Eget kapital

3 451 299

3 483 622

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 16

6 062 500

14 291 835

Summa Långfristiga skulder

6 062 500

14 291 835

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

11 208 750

3 416 000

Leverantörsskulder

587 683

30 146

Skatteskulder

10 383

8 867

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

74 449

76 135

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

546 243

681 158

Summa Kortfristiga skulder

12 427 508

4 212 306

Summa Skulder

18 490 008

18 504 141

Summa Eget kapital och skulder

21 941 307

21 987 763

2

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	694 727	-117 692
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	255 355	209 401
Övriga justeringar	0	510 545
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	255 355	719 946
Erhållen ränta	369	428
Erlagd ränta	-719 162	-358 607
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	231 289	244 074
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	6 844	11 630
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	414 207	105 049
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	421 051	116 679
Kassaflöde från den löpande verksamheten	652 340	360 753
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-5 486 494	-7 015 798
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 486 494	-7 015 798
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	11 221 585
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-436 585	-296 250
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-436 585	10 925 335
Årets kassaflöde	-5 270 739	4 270 290
Likvida medel vid årets början	7 237 949	2 967 660
Likvida medel vid årets slut	1 967 211	7 237 949

n

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.

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkning har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	8 913 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 805 684	2 734 416
	Årsavgifter balkonger	495 936	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	28 800	0
	Hyror lokaler	69 207	84 584
	Hyror garage och parkeringsplatser	163 080	151 020
	Hyror förbrukningsbaserad	8 559	9 953
	Hyror informationsöverföring	0	28 800
	Övriga primära intäkter	13 669	15 139
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 584 935	3 023 912
	Hysesbortfall	-31 200	-64 154
	<i>Summa</i>	-31 200	-64 154
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 553 735	2 959 758
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	9 882	4 850
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	9 882	4 850
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-282 931	-217 816
	Snö och halk-bekämpning	-122 444	-116 354
	Reparationer	-132 662	-136 803
	Planerat underhåll	-72 475	-74 374
	Försäkringsskador	-61 158	-2 500
	Ei	-223 139	-200 907
	Uppvärmning	-594 514	-563 954
	Vatten	-324 682	-258 303
	Sophämtning	-95 389	-90 586
	Fastighetsförsäkring	-85 230	-80 793
	Kabel-TV och bredband	-168 166	-106 625
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-86 240	-84 272
	Förvaltningsavtalskostnader	-212 270	-206 475
	Övriga driftkostnader	-31 753	-17 984
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 493 052	-2 157 746

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-11 786	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-146	0
	Administrationskostnader	-3 717	-126 230
	Extern revision	-20 340	-14 750
	Medlemsavgifter	-18 400	-18 400
	Föreningsverksamhet	-1 600	-2 600
	Övriga förvaltningskostnader	-15 870	-14 973
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-71 858	-176 953
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	0	-1 000
	Övriga arvoden	-37 000	-48 500
	Sociala avgifter	-11 626	-15 342
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-48 626	-64 842
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	-243 024	-197 070
	Avskrivning på markanläggning	-12 331	-12 331
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-255 355	-209 401
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	0	-473 359
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	0	-473 359
Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	369	428
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	369	428

~

Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
--------	--	--------------------------	--------------------------

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut

-727 418 -449 621

*Summa Räntekostnader och liknande resultatposter***-727 418 -449 621**

Not 11	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

18 200 409 18 881 901

Ingående anskaffningsvärde mark

43 249 43 249

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

246 613 246 613

Årets investeringar

11 743 667 0

Årets försäljningar/utrangeringar

0 -681 492

*Summa Ackumulerade anskaffningsvärden***30 233 938 18 490 271***Ackumulerade avskrivningar*

Ingående avskrivningar

-10 897 659 -10 896 392

Årets avskrivningar

-255 355 -209 400

Återförda avskrivningar

0 208 133

*Summa Ackumulerade avskrivningar***-11 153 014 -10 897 659***Utgående redovisat värde***19 080 924 7 592 612***Taxeringsvärde*

2024-12-31 2023-12-31

Taxeringsvärde byggnad - bostäder

21 200 000 21 200 000

Taxeringsvärde byggnad - lokaler

464 000 464 000

Taxeringsvärde mark - bostäder

6 200 000 6 200 000

Taxeringsvärde mark - lokaler

336 000 336 000

*Summa***28 200 000 28 200 000***Ställda säkerheter*

2024-12-31 2023-12-31

Fastighetsinteckning

17 912 500 17 912 500

Varav i eget förvar

0 0

*Ställda säkerheter***17 912 500 17 912 500**

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Ingående värde pågående nyanläggning

7 015 798 37 186

Årets investeringar

0 6 978 612

Omklassificering till byggnad

-6 257 173 0

*Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar***758 625 7 015 798**

Not 13 Övriga kortfristiga fordringar 2024-12-31 2023-12-31

Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB	1 967 211	7 237 949
Övriga fordringar	3 899	5 513
Summa Övriga fordringar	1 971 110	7 243 462

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2024-12-31 2023-12-31

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	122 756	132 206
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	122 756	132 206

Not 15 Fond för yttre underhåll 2024-12-31 2023-12-31

Fond för yttre underhåll		
Fond för yttre underhåll	901 242	876 717
Summa Fond för yttre underhåll	901 242	876 717

Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	4,07%	2026-03-03	2 409 500	87 000
Stadshypotek	3,13%	2026-10-30	2 951 000	81 000
Stadshypotek	4,36%	2027-09-07	942 000	72 000
Stadshypotek	4,71%	2025-06-30	10 968 750	225 000
			17 271 250	465 000

Långfristig del	6 062 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	240 000
Lån som ska konverteras inom ett år	10 968 750
Kortfristig del	11 208 750
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	465 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 860 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	4,33%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17 Övriga kortfristiga skulder 2024-12-31 2023-12-31

Övriga skulder		
Momsskuld	6 160	0
Källskatt	19 025	25 391
Inre fond	49 264	49 264
Övriga kortfristiga skulder	0	1 480
Summa Övriga skulder	74 449	76 135

2024

ÅRSREDOVISNING

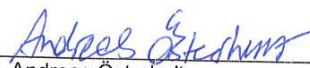
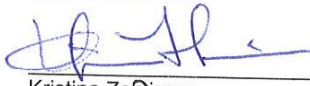
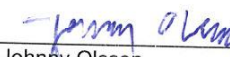
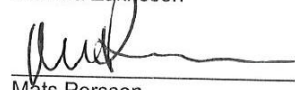
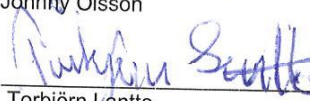
HSB brf Magnetiten i Kiruna
797300-0206

15 (15)

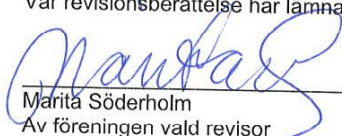
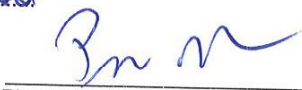
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	284 830	235 287
	Upplupna räntekostnader	112 822	104 566
	Övriga upplupna kostnader	148 591	341 305
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	546 243	681 158

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.

Kiruna 2025-05-23


Therese Unander
Andreas Österhult
Kristina Zakrisson
Johnny Olsson
Mats Persson
Torbjörn Lantto

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-06-08


Marita Söderholm
Av föreningen vald revisor
Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

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 IISB-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.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Magnetiten i Kiruna, org.nr. 797300-0206

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Magnetiten i Kiruna 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Sundsvall 250610



Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Marita Söderholm
Av föreningen vald revisor