



ÅRSREDOVISNING

1/1 2020 – 31/12 2020

**HSB BRF
MARIETORP
I OXIE**



HSB – där möjligheterna bor

Styrelsen för HSB Brf Marietorp i Oxie får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Förvaltningsberättelse

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 1982 på fastigheten Keramikvasen 1 som föreningen innehar med tomträtt. Fastighetens adress är Fajansvägen 4-206, Lergodsvägen 7-183 samt Keramikvägen 11-67.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

| R o k | Antal |
|-------------------|------------|
| 2 | 23 |
| 3 | 56 |
| 4 | 38 |
| 5 | 93 |
| Totalt: | 210 |
| Garage | 212 |
| Parkeringsplatser | 60 |

Total lägenhetsyta 22607kvm
Lägenheternas medelyta 107,7 kvm.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj 2019.

Närvarande var 59 personer, 58 röstberättigade varav 28 fullmakter.

Styrelsen under verksamhetsåret

| | |
|-------------------|-------------------|
| Ordförande | Jan Björklund |
| Vice ordförande | Milan Gavrilovic |
| Sekreterare | Torbjörn Sjöqvist |
| Studieorganisatör | Anna Smyk |
| Ledamot | Lars Olsson |
| Suppleant | Jelena Radic |
| Utsedd av HSB | Ingrid Holmberg |

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Milan Gavrilovic, Torbjörn Sjöqvist samt suppleant Jelena Radic. Valberedningens förslag är omval av både ordinarie ledamöter, samt av suppleanten. Omval för våra revisorer, Poul Christoffersen och Lars Heallenheim. Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden, dessutom möte med olika leverantörer, samt ett antal enskilda medlemsmöten.

Firmatecknare två i förening

Jan Björklund, Milan Gavrilovic, Lars Olsson, Torbjörn Sjöqvist.

Revisorer

Lars Hallenheim och Poul Christoffersen samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Mila Lazin, Martin Hultström.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Jan Björklund och Milan Gavrilovic

Vicevärd

Vladimir Dragojevic och Vladan Mihajlovic

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Bytt paneler bredvid fönsterna runt fyrkanten.

Ny plåt över samtliga cykelförråd och miljörum på fyrkanten

Målning av samtliga ytterdörrar, samt entréer på fyrkanten.

Underhållsspolat samtliga avlopp och stammar

Reparation av läckande rör i kryppgrund

Dessutom har omfattande åtgärder av utemiljön gjorts, så som trädfällning.

Inköp av nya torktumlare i samtliga tvättrum

Dessa åtgärder har uppgått till ca 2 miljoner kr och finansierats med egna medel.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2020-10-30. Vid besiktningen framkom att vissa träd i området behöver fällas. Se ovan.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande

större åtgärder:

Byte av träpaneler på 48 av radhusen

Diverse underhåll, så som byte av golvbrunnar i miljörum

Reparation av vissa stammar

Förbättra en del sandlådor

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel, däremot ingen höjning av avgiften.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 713 kr/m² bostadslägenhetsyta. Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 74 709 575 kr. Under året har föreningen amorterat 1 288 674 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 58 år.

Extrastämma

Ingen extrastämma hölls under 2020.

Medlemsinformation

Under året har 17 bostadsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 286 medlemmar (283 föregående år).

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

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|---------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 16 783 | 16 540 | 16 519 | 16 488 | 16 471 |
| Rörelsens kostnader | -13 715 | -14 852 | -12 824 | -13 426 | -13 648 |
| Finansiella poster, netto | -677 | -746 | -791 | -834 | -1 695 |
| Årets resultat | 2 391 | 942 | 2 904 | 2 227 | 1 128 |
| Likvida medel & fin placeringar | 13 787 | 10 905 | 9 316 | 5 890 | 4 292 |
| Skulder till kreditinstitut | 74 710 | 75 998 | 77 600 | 79 202 | 80 803 |
| Fond för yttre underhåll | 1 312 | 1 584 | 2 681 | 2 183 | 2 769 |
| Balansomslutning | 89 532 | 88 562 | 89 032 | 87 799 | 87 611 |
| Fastigheternas taxeringsvärde | 209 202 | 209 202 | 188 002 | 158 709 | 158 709 |
| Soliditet % | 13 | 11 | 10 | 7 | 4 |
| Räntekostnad kr/kvm | 32 | 36 | 36 | 38 | 76 |
| Låneskuld kr/kvm | 3 305 | 3 362 | 3 433 | 3 503 | 3 574 |
| Avgift kr/kvm | 713 | 713 | 713 | 713 | 713 |

Förändring av eget kapital

| | Inbetalda insatser | Underhålls fond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|---------------------------|------------------------|----------------------------|-----------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 4 502 700 | 1 584 208 | 2 741 622 | 942 440 | 9 770 970 |
| Avsättning år 2020 yttre fond | | 991 000 | -991 000 | | 0 |
| Ianspråktagande av yttre fond | | -1 263 457 | 1 263 457 | | 0 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | 942 440 | -942 440 | 0 |
| Årets resultat | | | | 2 390 623 | 2 390 623 |
| Belopp vid årets utgång | 4 502 700 | 1 311 751 | 3 956 519 | 2 390 623 | 12 161 593 |

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------------|------------------|
| balanserad vinst | 3 956 519 |
| årets vinst | 2 390 623 |
| | 6 347 142 |
| disponeras så att | |
| i ny räkning överföres | 6 347 142 |
| | 6 347 142 |

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

Styrelsens slutord

Styrelsen arbetar parallellt med flera saker för att helst ligga ett steg före olika problem som kan uppstå. Samarbetet inom styrelsen har fungerat utmärkt.

Vi vill även göra våra medlemmar observanta om att det är förbjudet att **hälla fett och olja i köksavlopp**. Kostnaden för åtgärd kommer att debiteras på den boende.

Ombyggnad/renovering av bostaden är strängeligen förbjudet utan godkännande från styrelsen.

Detta kommer att följas upp, då det uppkommit många vattensador i samband med reparationer/renoveringar av kök och badrum.

Det är även medlemmens skyldighet att hålla rent utanför sin dörr och på sin tomt.

Styrelsen vill till slut tacka alla medlemmar för det gångna året, och ser fram emot ett nytt gott samarbete 2021.

| Resultaträkning | Not | 2020-01-01 -2020-12-31 | 2019-01-01 -2019-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Omsättning | 2 | 16 128 972 | 16 128 972 |
| Övriga intäkter | 3 | 654 447 | 411 244 |
| | | 16 783 419 | 16 540 216 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Reparationer | 4 | -1 021 943 | -1 153 439 |
| Planerat underhåll | 5 | -1 263 457 | -2 085 610 |
| Fastighetsavgift/skatt | | -1 048 693 | -1 042 377 |
| Driftskostnader | 6 | -6 142 820 | -6 148 317 |
| Övriga kostnader | 7 | -694 932 | -912 127 |
| Personalkostnader | 8 | -1 408 986 | -1 390 901 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -2 134 587 | -2 118 906 |
| | | -13 715 418 | -14 851 677 |
| Rörelseresultat | | 3 068 001 | 1 688 539 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 50 963 | 58 531 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -728 339 | -804 628 |
| | | -677 376 | -746 097 |
| Årets resultat | | 2 390 623 | 942 440 |

| Balansräkning | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader | 9 | 73 921 384 | 75 909 640 |
| Inventarier | 10 | 707 779 | 697 300 |
| | | 74 629 163 | 76 606 940 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andelar | 11 | 791 | 700 |
| | | 791 | 700 |
| Summa anläggningstillgångar | | 74 629 954 | 76 607 640 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 55 988 | 0 |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 26 521 | 17 923 |
| Avräkningskonto HSB Malmö | | 3 745 864 | 3 844 456 |
| Övriga fordringar | 12 | 44 421 | 63 008 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13 | 988 210 | 969 007 |
| | | 4 861 004 | 4 894 394 |
| <i>Kortfristiga placeringar</i> | | | |
| Kortfristiga placeringar | 14 | 10 000 000 | 7 000 000 |
| | | 10 000 000 | 7 000 000 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| | | 40 704 | 60 233 |
| Summa omsättningstillgångar | | 14 901 708 | 11 954 627 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 89 531 662 | 88 562 267 |

| Balansräkning | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 4 502 700 | 4 502 700 |
| Fond för yttre underhåll | 15 | 1 311 751 | 1 584 208 |
| | | 5 814 451 | 6 086 908 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | 3 956 519 | 2 741 622 |
| Årets resultat | | 2 390 623 | 942 440 |
| | | 6 347 142 | 3 684 062 |
| Summa eget kapital | | 12 161 593 | 9 770 970 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16, 17, 18 | 73 107 151 | 28 392 221 |
| Summa långfristiga skulder | | 73 107 151 | 28 392 221 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16, 17, 18 | 1 602 424 | 47 606 028 |
| Leverantörsskulder | | 427 987 | 490 288 |
| Aktuella skatteskulder | | 78 688 | 236 866 |
| Övriga skulder | 19 | 299 273 | 203 356 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 20 | 1 854 546 | 1 862 538 |
| Summa kortfristiga skulder | | 4 262 918 | 50 399 076 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 89 531 662 | 88 562 267 |

| Kassaflödesanalys | Not | 2020-01-01 -2020-12-31 | 2019-01-01 -2019-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | 2 390 623 | 942 440 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 2 134 587 | 2 118 906 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 4 525 210 | 3 061 346 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | -65 202 | 71 552 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | -132 645 | 188 592 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 4 327 363 | 3 321 490 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | -156 810 | -131 250 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -156 810 | -131 250 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Ökning(+)/ minskning (-) av skulder till kreditinstitut | | -1 288 674 | -1 601 690 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -1 288 674 | -1 601 690 |
| Årets kassaflöde | | 2 881 879 | 1 588 550 |
| Likvida medel vid årets början | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 10 904 689 | 9 316 139 |
| Likvida medel vid årets slut | | 13 786 568 | 10 904 689 |

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 2020.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 82 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 1,90 %

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.

Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 93 876 157 kr (fg år 93 876 157 kr)

Not 2 Nettoomsättning

| | 2020 | 2019 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter bostäder | 16 128 972 | 16 128 972 |
| | 16 128 972 | 16 128 972 |

Not 3 Övriga intäkter

| | 2020 | 2019 |
|--|----------------|----------------|
| Ersättning försäkringsskador | 233 662 | 239 362 |
| Övriga intäkter P- platser | 101 193 | 97 322 |
| Övriga intäkter, ersättning från medlemmar, Länsförsäkring | 268 814 | 45 469 |
| Övriga intäkter | 50 778 | 29 090 |
| Öresutjämning | 0 | 1 |
| | 654 447 | 411 244 |

Not 4 Reparationer

| | 2020 | 2019 |
|---|------------------|------------------|
| Löpande underhåll | 48 274 | 53 463 |
| Material i löpande underhåll | 140 464 | 76 980 |
| Löpande underhåll av gemensamma utrymmen | 43 307 | 54 045 |
| Löpande underhåll tvättutrustning | 30 846 | 32 902 |
| Löpande underhåll av installationer | 64 429 | 55 695 |
| Löpande underhåll Va/sanitet | 83 519 | 187 497 |
| Löpande underhåll värme | 7 817 | 21 584 |
| Löpande underhåll ventilation | 56 720 | 114 245 |
| Löpande underhåll el | 0 | 3 089 |
| Löpande underhåll tele/TV/passagesystem | 20 853 | 0 |
| Löpande underhåll av huskropp utvändigt | 54 564 | 43 402 |
| Löpande underhåll av markytor | 3 563 | 3 331 |
| Löpande underhåll av garage och p-platser | 3 231 | 0 |
| Försäkringsskador | 458 106 | 505 693 |
| Skadegörelse | 6 250 | 1 513 |
| | 1 021 943 | 1 153 439 |

Not 5 Planerat underhåll

| | 2020 | 2019 |
|--|------------------|------------------|
| Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen | 0 | 43 275 |
| Periodiskt underhåll va/sanitet | 144 375 | 0 |
| Periodiskt underhåll huskropp utvändigt | 686 630 | 1 840 498 |
| Periodiskt underhåll lokaler | 0 | 74 250 |
| Periodiskt underhåll ventilation | 0 | 84 956 |
| Periodiskt underhåll värme | 113 000 | 42 631 |
| Periodiskt underhåll tvättutrustning | 319 452 | 0 |
| | 1 263 457 | 2 085 610 |

Not 6 Driftskostnader

| | 2020 | 2019 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 235 487 | 130 282 |
| El | 429 152 | 473 830 |
| Uppvärmning | 2 429 397 | 2 480 849 |
| Vatten | 703 150 | 734 230 |
| Sophämtning | 491 279 | 431 310 |
| Övriga avgifter | 777 504 | 820 964 |
| Tomträttsavgälder | 1 076 852 | 1 076 852 |
| öresutjämning | -1 | 0 |
| | 6 142 820 | 6 148 317 |

Ny tomträttsavgäld kommer att gälla fr.o.m 2021-01-01. (1 127 662 kr)

Not 7 Övriga kostnader

| | 2020 | 2019 |
|---------------------|----------------|----------------|
| Förvaltningsarvoden | 206 715 | 201 903 |
| Revisionsarvoden | 17 692 | 17 072 |
| Övriga kostnader | 470 525 | 693 152 |
| | 694 932 | 912 127 |

Not 8 Anställda och personalkostnader

| | 2020 | 2019 |
|--|------------------|------------------|
| Medelantalet anställda | | |
| Kvinnor | 0 | 0 |
| Män | 2 | 2 |
| | 2 | 2 |
| Löner och andra ersättningar | | |
| Styrelsearvode | 201 595 | 192 940 |
| Ersättningar till övriga förtroendevalda | 38 400 | 39 450 |
| Löner och ersättningar | 738 451 | 726 445 |
| Uttagsskatt | 133 995 | 115 183 |
| | 1 112 441 | 1 074 018 |
| Sociala kostnader | | |
| Sociala kostnader | 293 921 | 316 884 |
| Övriga gemensamma kostnader | 2 624 | 0 |
| | 296 545 | 316 884 |
| Öresutjämning | 0 | -1 |
| Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och | 1 408 986 | 1 390 901 |

pensionskostnader

Not 9 Byggnader

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 105 060 638 | 105 060 638 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 105 060 638 | 105 060 638 |
| Ingående avskrivningar | -29 150 998 | -27 162 742 |
| Årets avskrivningar | -1 988 256 | -1 988 256 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -31 139 254 | -29 150 998 |
| Bokfört värde byggnader | 73 921 384 | 75 909 640 |
| Taxeringsvärden byggnader | 143 475 000 | 143 475 000 |
| Taxeringsvärden mark | 65 727 000 | 65 727 000 |
| | 209 202 000 | 209 202 000 |

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 1 762 516 | 1 631 266 |
| Inköp | 156 810 | 131 250 |
| Försäljningar/utrangeringar | -75 938 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 1 843 388 | 1 762 516 |
| Ingående avskrivningar | -1 065 216 | -934 566 |
| Försäljningar/utrangeringar | 75 938 | 0 |
| Årets avskrivningar | -146 331 | -130 650 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -1 135 609 | -1 065 216 |
| Utgående redovisat värde | 707 779 | 697 300 |

Not 11 Andelar

| Namn | Anskaffn. värde | Bokfört värde |
|-------------|----------------------------|--------------------------|
| HSB Malmö | 500 | 500 |
| Fonus | 291 | 200 |
| | 791 | 700 |

Not 12 Övriga fordringar

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto | 44 421 | 63 008 |
| | 44 421 | 63 008 |

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter | 6 888 | 12 323 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 981 322 | 956 684 |
| | 988 210 | 969 007 |

Not 14 Kortfristiga placeringar

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|-------------------|------------------|
| Fast ränteplacering HSB Malmö | 10 000 000 | 7 000 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 10 000 000 | 7 000 000 |
| Utgående redovisat värde | 10 000 000 | 7 000 000 |

Not 15 Fond för yttre underhåll

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång | 1 584 208 | 2 680 818 |
| Avsättning | 991 000 | 989 000 |
| Ianspråktagande | -1 263 457 | -2 085 610 |
| | 1 311 751 | 1 584 208 |

Not 16 Ställda säkerheter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| För skulder till kreditinstitut: | | |
| Ställda säkerheter | 92 461 000 | 92 461 000 |
| Eventualförpliktelser | 14 769 | 14 708 |
| | 92 475 769 | 92 475 708 |

Not 17 Skulder till kreditinstitut

1 602 424 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska armorteringen under året för den totala skulden är 1 288 674 kr

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Förfaller senare än fem år efter balansdagen | | |
| Beräknad skuld som förfaller inom 1 år. | 1 602 424 | 47 606 028 |
| Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år | 73 107 151 | 28 392 221 |
| | 74 709 575 | 75 998 249 |

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

| Långivare | Räntesats % | Datum för omsättning | Lånebelopp 2020-12-31 | Lånebelopp 2019-12-31 |
|------------------|------------------------|---------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Swedbank Hypotek | 0,97 | 2020-01-24 | | 8 158 323 |
| Nordea Hypotek | 0,60 | 2022-06-15 | 10 301 257 | 10 648 683 |
| Swedbank Hypotek | 1,44 | 2023-05-01 | 10 740 081 | 10 860 081 |
| Stadshypotek | 0,70 | 2023-08-15 | 12 820 081 | 12 820 081 |
| Swedbank Hypotek | 0,97 | 2020-01-24 | 0 | 15 420 119 |
| Stadshypotek | 0,70 | 2024-12-30 | 18 090 962 | 18 090 962 |
| Stadshypotek | 1,15 | 2024-01-30 | 22 757 192 | 0 |
| öresutjämning | | | 2 | 0 |
| | | | 74 709 575 | 75 998 249 |

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 68 266 205 kr.

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Personalens källskatt | 57 302 | 14 550 |
| Lagstadgade arbetsgivareavgifter | 51 975 | 18 663 |
| Mervärdesskatt | 25 849 | 24 807 |
| Inre fond | 30 153 | 30 153 |
| Uttagsskatt | 133 995 | 115 183 |
| Öresutjämning | -1 | 0 |
| | 299 273 | 203 356 |

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Upplupna räntekostnader-lån | 51 683 | 69 671 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 1 198 776 | 1 135 196 |
| Upplupna semesterlön | 114 725 | 115 638 |
| Upplupna värme | 384 930 | 381 782 |
| Övriga upplupna kostnader | 104 431 | 160 250 |
| Öresutjämning | 1 | 1 |
| | 1 854 546 | 1 862 538 |

Malmö den

Ingrid Holmberg

Jan Björklund

Torbjörn Sjöqvist

Lars Ohlsson

Milan Gavrilovic

Anna Smyk

Vår revisionsberättelse har lämnats

Lars Hallenheim
av föreningen vald revisor

Poul Christoffersen
av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Marietorp i Oxie, org.nr. 716416-8970

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Marietorp i Oxie för räkenskapsåret 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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 Marietorp i Oxie för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Hallenheim
Av föreningen vald revisor

Poul Christoffersen
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten ”årets resultat”.

Intäkt

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

Kostnader

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

Årets resultat

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken ”Eget kapital”.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

Tillgång

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

Fordringar

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

Avräkningskonto HSB Malmö

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

Avsättning

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

Fond för yttre underhåll

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

Fond för inre underhåll

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

Skuld

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetalad intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

Ställda säkerheter

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Ansvarsförbindelser

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

Föreningsavgäld

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

Noter

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

Räkenskapsår

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

Periodisering

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

Kassaflödesanalys

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.

Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.