



ÅRSREDOVISNING

1/1 2019 – 31/12 2019

**HSB BRF
MARIETORP
I OXIE**



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Marietorp
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma måndagen den 23/3- 2020 Kl.19.00
Lokal: Kvarterlokalen Keramikvägen 51

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Frågan om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvode och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Motioner
25. Föreningsstämmans avslutande

Styrelsen för HSB Brf Marietorp i Oxie får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 mars 2019.
Närvarande var 58 röstberättigade medlemmar, samt 6 stycken fullmakter.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Jan Björklund
Vice ordförande	Milan Gavrilovic
Sekreterare	Britt-Marie Gullstrand
Studieorganisatör	Torbjörn Sjöqvist
Ledamot	Lars Olsson
Utsedd av HSB	Ingrid Holmberg

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Lars Olsson,

Britt-Marie Gullstrand samt Jan Björklund. Valberedningens förslag är omval av alla tre ordinarie ledamöter, och föreslår Anna Smyk samt Jelena Radic som suppleanter. Omval för våra revisorer, Poul Christoffersen och Lars Heallenheim. Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Jan Björklund, Milan Gavrilovic, Lars Olsson, Törbjörn Sjöqvist samt Britt-Marie Gullstrand

Revisorer

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

Valberedning

Anne Lindgren, Martin Hulterström samt Erik Kovacs.

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:
Målat balkonger och burspråk, samt bytt ut ruttna brädor och ersatt med nya.
Bytt ut bänkar efter behov.
Monterat ny belysning i samtliga garage.
Målat om samt fräschat upp kvarterslokalen.
Renoverat fasader efter behov.
Dessa åtgärder har uppgått till ca 2 miljoner kr och finansierats med egna medel.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2019-10-31. Vid besiktningen framkom att vissa fasader behöver renoveras.

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

större åtgärder:

Fortsatt renovering av fasader

Målning samt byte av panel/plyfaskivor på fasaden på utsatta fastigheter.

Byte av torktumlare kommer ske under 2020 och 2021.

Montering av ny plåt ovanför ingångarna till fyra st. miljörum och samtliga cykelförråd.

Underhållsspolning av samtliga bostäder.

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 75 998 248 kr. Under året har föreningen

amorterat 1 601 690 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 47 år.

Extrastämma

Ingen extrastämma hölls under 2019.

Medlemsinformation

Under året har 16 bostadsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 283 medlemmar (282 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)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	16 540	16 519	16 488	16 471	16 329
Rörelsens kostnader	-14 852	-12 824	-13 426	-13 648	-15 566
Finansiella poster, netto	-746	-791	-834	-1 695	-2 239
Årets resultat	942	2 904	2 227	1 128	-1 476
Likvida medel & fin placeringar	10 905	9 316	5 890	4 292	5 766
Skulder till kreditinstitut	75 998	77 600	79 202	80 803	82 405
Fond för yttre underhåll	1 584	2 681	2 183	2 769	2 858
Balansomslutning	88 562	89 032	87 799	87 611	87 823
Fastigheternas taxeringsvärde	209 202	188 002	158 709	158 709	147 309
Soliditet %	11	10	7	4	3
Räntekostnad kr/kvm	36	36	38	76	101
Låneskuld kr/kvm	3 362	3 433	3 503	3 574	3 645
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	2 680 818	-1 258 674	2 903 686	8 828 530
Resultatdisponering under året			2 903 686	-2 903 686	0
Avsättning år 2019 yttre fond		989 000	-989 000		0
Ianspråktagande av yttre fond		-2 085 610	2 085 610		0
Årets resultat				942 440	942 440
Belopp vid årets utgång	4 502 700	1 584 208	2 741 622	942 440	9 770 970





Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 741 622
årets vinst	942 440
	3 684 062
disponeras så att	
i ny räkning överföres	3 684 062
	3 684 062

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 **hålla 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 vattenskador 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 2020.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	16 128 972	16 128 972
Övriga intäkter	3	411 244	389 783
		16 540 216	16 518 755
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-1 153 439	-808 403
Planerat underhåll	5	-2 085 610	-477 726
Fastighetsavgift/skatt		-1 042 377	-1 041 149
Driftskostnader	6	-6 148 317	-6 439 250
Övriga kostnader	7	-912 127	-664 583
Personalkostnader	8	-1 390 901	-1 300 615
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 118 906	-2 092 656
		-14 851 677	-12 824 382
Rörelseresultat		1 688 539	3 694 373
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		58 531	30 021
Räntekostnader och liknande resultatposter		-804 628	-820 710
		-746 097	-790 689
Årets resultat		942 440	2 903 686

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	75 909 640	77 897 896
Inventarier	10	697 300	696 700
		76 606 940	78 594 596
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	700	700
		700	700
Summa anläggningstillgångar		76 607 640	78 595 296
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		17 923	19 258
Avräkningskonto HSB Malmö		3 844 456	4 784 188
Övriga fordringar	12	63 008	87 577
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	969 007	1 014 655
		4 894 394	5 905 678
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	7 000 000	4 500 000
		7 000 000	4 500 000
<i>Kassa och bank</i>		60 233	31 951
Summa omsättningstillgångar		11 954 627	10 437 629
SUMMA TILLGÅNGAR		88 562 267	89 032 925

Du

M. L. G. J. B. 11

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 502 700	4 502 700
Fond för yttre underhåll	15	1 584 208	2 680 818
		6 086 908	7 183 518
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 741 622	-1 258 674
Årets resultat		942 440	2 903 686
		3 684 062	1 645 012
Summa eget kapital		9 770 970	8 828 530
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	28 392 221	47 258 604
Summa långfristiga skulder		28 392 221	47 258 604
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	47 606 028	30 341 335
Leverantörsskulder		490 288	586 323
Aktuella skatteskulder		236 866	159 199
Övriga skulder	19	203 356	102 108
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 862 538	1 756 826
Summa kortfristiga skulder		50 399 076	32 945 791
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 562 267	89 032 925

du

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		942 440	2 903 686
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 118 906	2 092 656
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		3 061 346	4 996 342
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		71 552	100 443
Förändring av kortfristiga skulder		188 592	-68 661
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 321 490	5 028 124
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-131 250	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-131 250	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-1 601 690	-1 601 692
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 601 690	-1 601 692
Årets kassaflöde		1 588 550	3 426 432
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		9 316 139	5 889 708
Likvida medel vid årets slut		10 904 689	9 316 140

DM

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

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 2019.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 83 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)

DM

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	16 128 972	16 128 972
	16 128 972	16 128 972

Not 3 Övriga intäkter

	2019	2018
Ersättning försäkringsskador	239 362	207 070
Övriga intäkter	171 882	182 713
	411 244	389 783

Not 4 Reparationer

	2019	2018
Löpande underhåll	53 463	72 098
Material i löpande underhåll	76 980	132 106
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	54 045	0
Löpande underhåll tvättutrustning	32 902	16 443
Löpande underhåll av installationer	55 695	98 285
Löpande underhåll Va/sanitet	187 497	37 663
Löpande underhåll värme	21 584	6 275
Löpande underhåll ventilation	114 245	76 534
Löpande underhåll el	3 089	1 531
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	43 402	11 410
Löpande underhåll av markytor	3 331	26 541
Försäkringsskador	505 693	329 517
Skadegörelse	1 513	0
	1 153 439	808 403

Not 5 Planerat underhåll

	2019	2018
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	43 275	0
Periodiskt underhåll el	0	144 000
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	1 840 498	266 774
Periodiskt underhåll lokaler	74 250	0
Periodiskt underhåll ventilation	84 956	0
Periodiskt underhåll värme	42 631	0
Periodiskt underhåll tvättutrustning	0	66 952
	2 085 610	477 726

DM

yg J BO JIB xl JW

Not 6 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetskötsel och lokalvård	130 282	139 161
El	473 830	495 071
Uppvärmning	2 480 849	2 771 301
Vatten	734 230	689 181
Sophämtning	431 310	459 781
Övriga avgifter	820 964	807 903
Tomträttsavgälder	1 076 852	1 076 852
	6 148 317	6 439 250

Ny tomträttsavgäld kommer att gälla fr.o.m 2021-01-01.

Not 7 Övriga kostnader

	2019	2018
Förvaltningsarvoden	201 903	195 684
Revisionsarvoden	17 072	16 575
Övriga kostnader	693 152	452 324
	912 127	664 583

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2019	2018
Medelantalet anställda		
Kvinnor	0	0
Män	2	2
	2	2
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	192 940	181 500
Ersättningar till övriga förtroendevalda	39 450	36 500
Löner och ersättningar	726 445	735 404
Uttagsskatt	115 183	0
	1 074 018	953 404
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	316 884	334 961
Övriga gemensamma kostnader	0	12 250
	316 884	347 211
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	1 390 902	1 300 615

Not 9 Byggnader

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	105 060 638	105 060 638
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	105 060 638	105 060 638
Ingående avskrivningar	-27 162 742	-25 174 486
Årets avskrivningar	-1 988 256	-1 988 256
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 150 998	-27 162 742
Bokfört värde byggnader	75 909 640	77 897 896
Taxeringsvärden byggnader	143 475 000	132 475 000
Taxeringsvärden mark	65 727 000	55 527 000
	209 202 000	188 002 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 631 266	1 631 266
Inköp	131 250	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 762 516	1 631 266
Ingående avskrivningar	-934 566	-830 166
Årets avskrivningar	-130 650	-104 400
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 065 216	-934 566
Utgående redovisat värde	697 300	696 700

Not 11 Andelar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
Fonus	200	200
	700	700

Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	63 008	87 577
	63 008	87 577

DM

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna ränteintäkter	12 323	9 940
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	956 684	1 004 715
	969 007	1 014 655

Not 14 Kortfristiga placeringar

	2019-12-31	2018-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	7 000 000	4 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 000 000	4 500 000
Utgående redovisat värde	7 000 000	4 500 000

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Belopp vid årets ingång	2 680 818	2 182 544
Avsättning	989 000	976 000
Ianspråktagande	-2 085 610	-477 726
	1 584 208	2 680 818

Not 16 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	92 461 000	92 461 000
Eventualförpliktelser	14 708	14 722
	92 475 708	92 475 722

Not 17 Skulder till kreditinstitut

47 606 028 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 1 601 690 kr

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	47 606 028	47 258 604
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	28 392 221	30 341 335
	75 998 249	77 599 939

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank Hypotek	0,97	2020-01-24	8 158 323	8 524 991
Nordea Hypotek	0,60	2022-06-15	10 648 683	10 996 105
Swedbank Hypotek	1,44	2020-08-25	10 860 081	11 020 081
Stadshypotek	1,48	2020-07-30	12 820 081	12 820 081
Swedbank Hypotek	0,97	2020-01-24	15 420 119	16 147 719
Stadshypotek	0,70	2024-12-30	18 090 962	18 090 962
			75 998 249	77 599 939

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	14 550	13 158
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	18 663	17 359
Mervärdesskatt	24 807	24 582
Mottagna depositioner	0	16 856
Inre fond	30 153	30 153
Uttagsskatt	115 183	0
	203 356	102 108

OK

JIB *JIB* *OK*

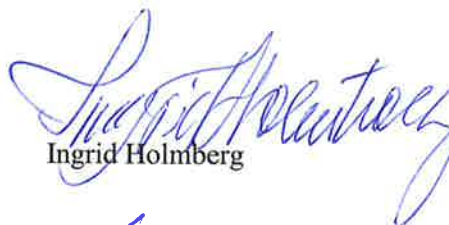
HSB Brf Marietorp i Oxie
Org.nr 716406-8970

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	69 671	78 401
Förutbetalda hyror och avgifter	1 135 196	1 006 996
Övriga upplupna kostnader	657 670	671 430
	1 862 537	1 756 827

Malmö den 2020-02-13



Britt-Marie Gullstrand


Ingrid Holmberg


Jan Björklund


Torbjörn Sjöqvist

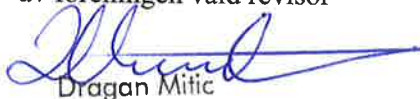

Lars Ohlsson


Milan Gavrilovic

Vår revisionsberättelse har lämnats 17/02-2020


Lars Hallenheim
av föreningen vald revisor


Poul Christoffersen
av föreningen vald revisor


Dragan Mitic

BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Marietorp i Oxie, org.nr. 716406-8970

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Marietorp i Oxie för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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 Revisorers utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Marietorp i Oxie för räkenskapsåret 2019 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 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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 den 17 / 02-2020



Dragan Mitic
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Lars Hallenheim
Av föreningen vald revisor



Poul Christoffersen
Av föreningen vald revisor



Oxie 2020 01 07

Brf Marietorp Oxie

Motion till ordinarie föreningsstämman för HSB BRF Marietorp Oxie

Jag tillhör de som har förmånen av att äga en bostadsrätt i denna förening, som enligt min mening sköts på ett förträffligt sätt. Styrelsen har skrivit "Trivselsefreskrifter" för att vi alla skall hjälpas åt med att se till att vårt område blir trivsamt.

Tyvärr finns det några medlemmar som anammar dessa regler av okänd anledning.

Jag tänker då på våra miljörum som ofta ser ut som en illa skött soptipp!!!

Vaktmästarna får varje morgon rätta till all olägenhet som våra grannar har ställt till med. Detta tar mycket tid i anspråk som de kunde anslå till viktigare saker i vår förening.

Man måste vara medveten om att miljörummen är till för alla. Därför kan små bagateller göra stor verkan t.ex. sortering, papperskassar är ej tidningar. En enkel sak som att vika ihop en kartong så den tar mindre plats, då får alla andra också en chans att få plats med sina kartonger.

Små detaljer kan göra stor verkan till att förbättra.

I festlokalens kontrakt skall städningen innefatta utanför lokalen också. (Fimpar och annat skräp).

Mitt förslag är ett försök med att få det bättre i framtiden.

När en bostadsrätt skall byta ägare är det meningen att styrelsen skall godkänna nästa innehavare.

När detta skall ske föreslår jag att styrelsen bjuder in den tilltänkta bostadsägaren.

Då kan styrelsen presentera sig och samtidigt som dom hälsar dem välkomna, presentera och informera om våra ordningsskrivelser.

Då får dom reda på vilka som sitter i styrelsen och vad som gäller för vår trivsel i föreningen.

Jag yrkar på bifall för denna motion.

Ingvar Svensson

Bostadsrätt nr 92

Brf Marietorp. Oxie



Styrelsens svar:
Bifaller motionen.

Oxie 2020 01 07

Brf Marietorp Oxie

Motion till ordinarie föreningsstämma för HSB BRF Marietorp Oxie.

Det har framkommit vid dagliga möten med flera bostadsrättsinnehavare att de har stora problem med värmen i sina bostäder när det råder kall väderlek. (Vinterperiod). Många sitter med filtår och/eller med ytterkläder på sig när de ser på ett Tv-program.

Flera bostadsrättsinnehavare har informerat vaktmästarna om problemet, andra sitter stillatigande och värmer sig så gott de kan. Samma klagovisa har jag hört varje vinter som jag har bott här. Vaktmästarna gör mätningar och håller med vissa och talar om att det är lite för svalt här!!!!

Några åtgärder har utförts för att förbättra, men det har inte blivit bättre.

Konstigt nog visar det sig att vissa av lägenheterna har det varmt och gott. Andra har det kallt. Det verkar att vara i huslängan Lergodsvägen 39 – 65 som har problem. Kanske andra också, men det känner jag inte till.

Det är ett gammalt system som finns i föreningens lägenheter. Kalluft blåser in från ventilerna, Radiatorerna är små (räcker kanske inte till)

Därför är mitt yrkande att värmesystemet skall ses över av kunnig personal (Vaktmästarna gör så gott de kan med de resurser de har till sitt förfogande) och att åtgärder vidtages snarast för att förbättra vår inomhusmiljö.

Med hopp om bifall för min motion hälsar jag

Ingvar Svensson
Bostadsrätt nr. 92.
Brf Marietorp.
Oxie



Styrelsens svar:

Föreningen är positiva till förslaget och har redan börjat agera, med kontakt med VVS-installatören, som kommer att komma med förslag på åtgärder.

Oxie 2020 01 07

BRF Marietorp Oxie.

Motion till ordinarie föreningsstämman för HSB BRF Marietorp Oxie.

Detta bostadsområde har några år på nacken och därmed naturliga slitage.

Det är fullt naturligt att saker och ting blir äldre och slitna precis som vi.

Alla har vi ett ansvar för att föreningens och bostadsrättsinnehavarens material skall skötas för att hålla kostnaderna nere.

Trots detta så finns det saker som vi inte kan råda bot på. Exempel på detta är våra fönster, som är 2+1 glas. Dessa fönster skall var hermetiskt tillslutna så att det inte skall komma in luft mellan detta vakuum. Detta håller inte i all framtid, och när de läcker in luft så drar det med sig dammpartiklar med följd att sikten blir grådaskig när solen står på. Ganska otrevliga vyer man får av denna vackra gårdsplan vi har.

I första hand:

Jag yrkar på att föreningen byter de dåliga fönstren.

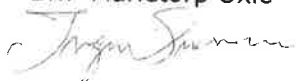
Är det så att detta inte ingår i föreningens underhållande åtagande vad gäller fönsterbyte, så föreslår jag:

I andra hand:

att föreningen är behjälplig med att undersöka hur många som är intresserade av att byta sina fönster.

Därefter kan föreningen ta kontakt med lämpligt företag för att kunna pressa ner priset. Ju fler fönster ju billigare bör det bli, om vi själva skall stå för kostnaden.

Ingvar Svensson
Bostadsrätt nr 92
Brf. Marietorp Oxie



Styrelsens svar:

Enligt § 31, Bostadsrättshavarens ansvar, punkt 6,
tillhör bland annat glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och i förekommande fall
isolerglasen bostadsrättsinnehavaren.

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.