



# 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
<b>Totalt:</b>	<b>210</b>
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 Hulterström.

#### **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/m<sup>2</sup> 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.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
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

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

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 956 519
årets vinst	2 390 623
	<b>6 347 142</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	6 347 142
	<b>6 347 142</b>

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 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 2021.**

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Omsättning	2	16 128 972	16 128 972
Övriga intäkter	3	654 447	411 244
		<b>16 783 419</b>	<b>16 540 216</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
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
		<b>-13 715 418</b>	<b>-14 851 677</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 068 001</b>	<b>1 688 539</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		50 963	58 531
Räntekostnader och liknande resultatposter		-728 339	-804 628
		<b>-677 376</b>	<b>-746 097</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 390 623</b>	<b>942 440</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	73 921 384	75 909 640
Inventarier	10	707 779	697 300
		<b>74 629 163</b>	<b>76 606 940</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	791	700
		<b>791</b>	<b>700</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>74 629 954</b>	<b>76 607 640</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<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
		<b>4 861 004</b>	<b>4 894 394</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	10 000 000	7 000 000
		<b>10 000 000</b>	<b>7 000 000</b>
<i>Kassa och bank</i>			
		40 704	60 233
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>14 901 708</b>	<b>11 954 627</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>89 531 662</b>	<b>88 562 267</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		4 502 700	4 502 700
Fond för yttre underhåll	15	1 311 751	1 584 208
		<b>5 814 451</b>	<b>6 086 908</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		3 956 519	2 741 622
Årets resultat		2 390 623	942 440
		<b>6 347 142</b>	<b>3 684 062</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>12 161 593</b>	<b>9 770 970</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	73 107 151	28 392 221
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>73 107 151</b>	<b>28 392 221</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
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
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 262 918</b>	<b>50 399 076</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>89 531 662</b>	<b>88 562 267</b>

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

## 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
	<b>16 128 972</b>	<b>16 128 972</b>

## 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
	<b>654 447</b>	<b>411 244</b>

## 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
	<b>1 021 943</b>	<b>1 153 439</b>

## 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
	<b>1 263 457</b>	<b>2 085 610</b>

## 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
	<b>6 142 820</b>	<b>6 148 317</b>

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
	<b>694 932</b>	<b>912 127</b>

## Not 8 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	0	0
Män	2	2
	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
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
	<b>1 112 441</b>	<b>1 074 018</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala kostnader	293 921	316 884
Övriga gemensamma kostnader	2 624	0
	<b>296 545</b>	<b>316 884</b>
Öresutjämning	0	-1
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och</b>	<b>1 408 986</b>	<b>1 390 901</b>

## pensionskostnader

### Not 9 Byggnader

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

### 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
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 843 388</b>	<b>1 762 516</b>
Ingående avskrivningar	-1 065 216	-934 566
Försäljningar/utrangeringar	75 938	0
Årets avskrivningar	-146 331	-130 650
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 135 609</b>	<b>-1 065 216</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>707 779</b>	<b>697 300</b>

### Not 11 Andelar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
Fonus	291	200
	<b>791</b>	<b>700</b>

### Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	44 421	63 008
	<b>44 421</b>	<b>63 008</b>

### 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
	<b>988 210</b>	<b>969 007</b>

### Not 14 Kortfristiga placeringar

	2020-12-31	2019-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	10 000 000	7 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 000 000</b>	<b>7 000 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 000 000</b>	<b>7 000 000</b>

### 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
	<b>1 311 751</b>	<b>1 584 208</b>

### Not 16 Ställda säkerheter

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

### 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
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
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
	<b>74 709 575</b>	<b>75 998 249</b>

### 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
			<b>74 709 575</b>	<b>75 998 249</b>

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
Mervärdeskatt	25 849	24 807
Inre fond	30 153	30 153
Uttagsskatt	133 995	115 183
Öresutjämning	-1	0
	<b>299 273</b>	<b>203 356</b>



**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
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
	<b>1 854 546</b>	<b>1 862 538</b>

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.