



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Marietorp i Oxie

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Marietorp i Oxie med säte i Malmö org.nr. 716406-8970 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1979. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-18.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Keramikvasen 1	Malmö Kommun	10 år	2031-01-01	1982

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	garageplatser	0
210	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	22607
Totalt 212 objekt		22607

Föreningens lägenheter fördelas på: 23 st 2 rok, 56 st 3 rok, 38 st 4 rok, 93 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jan Björklund	Ordförande	2023-04-03	
Torbjörn Sjöqvist	Ordförande	2022-04-08	2023-04-03
Ingrid Holmberg	Ledamot	2016-06-20	
Lars Olsson	Ledamot	2018-03-26	
Milan Gavrilovic	Ledamot	2007-06-25	
Jelena Radic	Ledamot	2023-04-03	
Jelena Radic	Suppleant	2020-06-02	2023-04-03
Anna Smyk	Ledamot	2020-06-02	
Linus Bohman	Suppleant	2023-04-03	
Hani Al Rawas	Suppleant	2023-04-03	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anna Smyk, Lars Olsson, Jan Björklund samt suppleant Linus Bohman.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jan Björklund, Lars Olsson, Milan Gavrilovic och Anna Smyk.

Revisorer har varit: Lars Hallenheim, Poul Christoffersen vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Mila Lazin (sammankallande) och Martin Hultström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-03-27 och extrastämma 2023-04-18. På stämman deltog 35 röstberättigade medlemmar samt 11 fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad och styrelsen har tagit beslut att höja månadsavgifter med 3% från 2024-04-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-08-19.

Föreningen har betalat av 5 miljoner kr på ett lån hos SBAB med egna medel samt placerat 5 miljoner kr på ett räntegivande konto med 1 års bindningstid och 3 miljoner kr på ett räntegivande konto med 3 månaders bindningstid som löper på automatiskt.

Byte av stammar på ett 60 tal bostäder.

Renovering av cirkulationspump till värmesystemet samt byte av skadade värmerör.

Dessa åtgärder har uppgått till ca 3,5 miljoner kr och har finansierats med egna medel.

Avtal har tecknats med Sappa gällande nytt bredband hastighet 1000/1000mbit.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2018	Omfogat fasader. Asfalterat en del gångbanor
2019	Målning av samtliga balkonger samt burspråk. Monterat ny belysning i samtliga garage. Renoverat fasader vid behov.
2020	Bytt paneler runt fönstrena. Satt ny plåt över samtliga cyckelförråd och miljörum runt fyrkanten. Målning av samtliga ytterdörrar samt entréer. Omfattande åtgärder av utemiljön som bla trädfällning. Underhållsspolat samtliga avlopp och stammar. Inköp av nya torktumlare till samtliga tvätttrum.
2021	Renovering av stora lekplatsen. Nedmontering av 9st mindre lekplatser. Plattsättning på ca 300kvm. Satt nya gräsmattor på ca 250kvm. Byggt 2 st nya boulebanor.
2022	Byte av träpaneler på 48 av radhusen. Byggt ut stora lekplatsen med ca 60 kvm. Asfaltering av ca 700 kvm gångbanor. Helrenovering av tvättstuga 2. Byte av stammar på 31 st fastigheter. Utfört OVK.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 3 åren:

Under året 2024 planeras fortsatt byte av och relining på skadade stammar i kvarstående fastigheter.

Reparationer av garageportar.

Uppsättning av postlådor för samtliga hushåll i området efter nya direktiv från post nord.

Eventuellt fortsatt arbete med byte av träpaneler i kvarstående utsatta fastigheter.

Löpande underhåll av utemiljön och fastigheter.

Under året 2025 planeras åtgärder på och byte av hängrännor och stuprör .

Under året 2026 planeras översyn av samtliga takpannor samt yttertak och åtgärder vid behov.

Styrelsens slutord

Styrelsen arbetar parallellt med flera saker samtidigt för att ligga ett steg före de olika problem som kan uppstå.

Samarbetet inom styrelsen har fungerat utmärkt.

Vi vill även göra medlemmarna observanta om att det är förbjudet att **hälla matfett och olja i köksavlopp!**

Kostnaden för åtgärd kommer att debiteras på den boende.

All ombyggnad / renovering av bostaden är strängt förbjudet utan ett godkännande från styrelsen.

Detta kommer att följas upp, då det uppkommit flertalet 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 slutligen tacka alla medlemmar för det gångna året, och ser fram emot ett nytt gott samarbete 2024.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 289.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 291.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	144	194	229	256	228
Skuldsättning, kr/kvm	2 875	3 167	3 234	3 305	3 362
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 875	3 167	3 234	3 305	3 362
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	212	182	176	158	163
Årsavgifter, kr/kvm	713	713	713	713	713
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	99	99	96	98
Totala intäkter, kr/kvm	727	722	722	742	732
Nettoomsättning, tkr	16 444	16 322	16 312	16 783	16 540
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 022	986	1 955	2 391	942
Soliditet, %	19	17	16	14	11

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	4 502 700	0	0	4 502 700
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	679 104	0	540 410	1 219 514
S:a bundet eget kapital, kr	5 181 804	0	540 410	5 722 214
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 934 430	985 530	-540 410	9 379 550
Årets resultat, kr	985 530	-985 530	36 493	1 022 023
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 919 960	0	-503 917	10 401 573
S:a eget kapital, kr	15 101 764	0	36 493	16 123 787

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 947 000 kr samt ianspråktagande skett med 406 590kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	9 919 960
Årets resultat, kr	1 022 023
Reservation till underhållsfond, kr	-947 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	406 590
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	10 401 573

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	10 401 573

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	16 136 556	16 128 972
Övriga intäkter	3	307 008	193 051
		16 443 564	16 322 023
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-1 192 762	-912 639
Planerat underhåll	5	-406 590	-1 578 272
Fastighetsavgift/skatt		-1 319 034	-1 260 430
Driftskostnader	6	-7 619 439	-6 941 948
Övriga kostnader	7	-666 807	-664 903
Personalkostnader	8	-1 530 953	-1 498 242
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 815 996	-1 815 990
		-14 551 581	-14 672 424
Rörelseresultat		1 891 983	1 649 599
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		199 795	86 633
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 069 754	-750 700
		-869 959	-664 067
Årets resultat		1 022 023	985 530

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	68 538 402	70 235 769
Inventarier	10	339 867	458 498
Pågående nyanläggningar och förskott	11	3 196 875	1 397 625
		72 075 144	72 091 892
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	12	791	791
		791	791
Summa anläggningstillgångar		72 075 935	72 092 683
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 212	2 212
Avgifts- och hyresfordringar		19 261	17 888
Avräkningskonto HSB Malmö		2 198 341	1 940 786
Övriga fordringar	13	6 475	16 381
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 107 278	963 835
		3 333 567	2 941 102
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	15	9 000 000	15 000 000
		9 000 000	15 000 000
<i>Kassa och bank</i>		27 643	80 280
Summa omsättningstillgångar		12 361 210	18 021 382
SUMMA TILLGÅNGAR		84 437 145	90 114 065

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 502 700	4 502 700
Fond för yttre underhåll	16	1 219 514	679 104
		5 722 214	5 181 804
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		9 379 550	8 934 430
Årets resultat		1 022 023	985 530
		10 401 573	9 919 960
Summa eget kapital		16 123 787	15 101 764
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	26 912 141	46 905 133
Summa långfristiga skulder		26 912 141	46 905 133
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	38 073 154	24 685 162
Leverantörsskulder		941 964	782 541
Aktuella skatteskulder		208 593	268 387
Övriga skulder	20	276 980	289 575
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 900 526	2 081 503
Summa kortfristiga skulder		41 401 217	28 107 168
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		84 437 145	90 114 065

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 022 023	985 530
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 815 996	1 815 990
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 838 019	2 801 520
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-134 910	125 731
Förändring av kortfristiga skulder		-93 943	193 615
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 609 166	3 120 866
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 799 250	-1 397 625
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 799 250	-1 397 625
Finansieringsverksamheten			
Ökning(+)/ minskning (-) av skulder till kreditinstitut		-6 605 000	-1 516 856
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-6 605 000	-1 516 856
Årets kassaflöde		-5 795 084	206 385
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		17 021 066	16 814 681
Likvida medel vid årets slut		11 225 982	17 021 066

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 2023.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 79 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 %

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden.

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

I föreningens årsavgift ingår kostnad för värme, vatten, sophantering,abonnemang för TV och bredband.

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	16 136 556	16 128 972
	16 136 556	16 128 972

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Ersättning försäkringsskador	35 980	20 353
Övriga intäkter P- platser	55 164	53 664
Övriga intäkter, ersättning från medlemmar, Länsförsäkring	87 412	47 672
Övriga intäkter	100 951	71 361
Öresutjämning	1	1
	279 508	193 051

Not 4 Reparationer

	2023	2022
Löpande underhåll	18 986	34 995
Löpande underhåll av bostäder	103 488	41 996
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	11 817	0
Löpande underhåll tvättutrustning	27 376	34 242
Löpande underhåll av installationer	51 141	50 336
Löpande underhåll Va/sanitet	71 228	195 970
Löpande underhåll värme	50 548	21 351
Löpande underhåll ventilation	152 564	79 902
Löpande underhåll el	13 525	0
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	3 875	11 104
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	8 294	9 658
Löpande underhåll av markytor	150 481	168 174
Försäkringsskador	529 438	264 912
Öresutjämning	1	-1
	1 192 762	912 639

Not 5 Planerat underhåll

	2023	2022
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	137 500	0
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	0	630 000
Periodiskt underhåll markytor	0	378 498
Planerat UH Ventilation	125 000	104 518
Planerat UH Värme	144 090	0
Planerat UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	0	465 257
Öresutjämning	0	-1
	406 590	1 578 272

Not 6 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel och lokalvård	403 567	349 930
El	776 504	641 487
Uppvärmning	3 057 440	2 604 700
Vatten	961 617	862 444
Sophämtning	558 054	531 165
Övriga avgifter	734 496	824 461
Tomträttsavgälder	1 127 762	1 127 762
Öresutjämning	-1	-1
	7 619 439	6 941 948

Ny tomträttsavgäld gäller fr.o.m 2021-01-01. (1 127 662 kr)

Not 7 Övriga kostnader

	2023	2022
Förvaltningsarvoden	227 951	214 952
Revisionsarvoden	19 401	18 066
Övriga kostnader	419 454	431 886
Öresutjämning	-1	-1
	666 805	664 903

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Män	2	2
	2	2
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	232 425	223 200
Ersättningar till övriga förtroendevalda	45 552	41 500
Löner och ersättningar	767 333	757 890
Uttagsskatt	129 901	124 849
Övriga kostnader anställda	1 248	0
	1 176 459	1 147 439
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	346 500	347 203
Övriga gemensamma kostnader	7 995	3 600
	354 495	350 803
Öresutjämning	-1	0
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	1 530 953	1 498 242

Not 9 Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	105 060 638	105 060 638
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	105 060 638	105 060 638
Ingående avskrivningar	-34 824 869	-33 127 510
Årets avskrivningar	-1 697 365	-1 697 359
Utgående ackumulerade avskrivningar	-36 522 234	-34 824 869
Bokfört värde byggnader	68 538 404	70 235 769
Taxeringsvärden byggnader	187 953 000	189 826 000
Taxeringsvärden mark	104 971 000	85 625 000
	292 924 000	275 451 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 843 388	1 843 388
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 843 388	1 843 388
Ingående avskrivningar	-1 384 890	-1 266 259
Årets avskrivningar	-118 631	-118 631
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 503 521	-1 384 890
Utgående redovisat värde	339 867	458 498

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 397 625	0
Inköp	1 799 250	1 397 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 196 875	1 397 625
Utgående redovisat värde	3 196 875	1 397 625

Pågående byggnation avser renovering av ledningar i kryppgrund på 83 av 210 hus, ca 3,5 mkr färdig under 2024.

Not 12 Andelar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
Fonus	291	291
	791	791

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	6 475	16 381
	6 475	16 381

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	91 950	28 175
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 587	15 419
Förutbetalad tomträtt	563 881	563 881
Förutbetalad försäkring	319 081	295 121
Förutbetalad bredband	45 409	43 109
Förutbetalad kabel TV	63 370	18 129
Öresutjämning	0	1
	1 107 278	963 835

Not 15 Kortfristiga placeringar

	2023-12-31	2022-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	0	15 000 000
Fast ränteplacering Handelsbanken	9 000 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 000 000	15 000 000
Utgående redovisat värde	9 000 000	15 000 000

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	679 104	1 361 376
Avsättning	947 000	896 000
Ianspråktagande	-406 590	-1 578 272
	1 219 514	679 104

Not 17 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	92 461 000	92 461 000
Eventualförpliktelser	15 093	15 050
	92 476 093	92 476 050

Not 18 Skulder till kreditinstitut

38 073 154 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 6 605 000 kr.

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	38 073 154	24 685 162
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	26 912 141	46 905 133
	64 985 295	71 590 295

Not 19 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	0,69	2028-09-01	10 260 081	10 420 081
SBAB	0,70	2023-08-15	0	12 820 081
Stadshypotek	0,70	2024-12-30	18 090 962	18 090 962
Stadshypotek	1,15	2024-01-30	19 472 192	20 567 192
Stadshypotek	3,61	2027-06-01	9 341 979	9 691 979
Stadshypotek	4,23	2028-09-01	7 820 081	
			64 985 295	71 590 295

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 32 070 031 kr.

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	56 250	53 492
Lagstadgade sociala avgifter	46 863	46 562
Mervärdeskatt	13 813	13 650
Mottagna depositioner	0	20 868
Inre fond	30 153	30 153
Uttagsskatt	129 901	124 849
Öresutjämning	0	1
	276 980	289 575

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	64 888	45 412
Förutbetalda hyror och avgifter	1 178 756	1 224 448
Upplupna semesterlön	104 818	96 812
Upplupna värme	423 775	378 395
Övriga upplupna kostnader	128 289	336 436
	1 900 526	2 081 503

Denna årsredovisning är digitalt signerat av styrelsen.

Ingrid Holmberg

Jan Björklund

Jelena Radic

Lars Olsson

Milan Gavrilovic

Anna Smyk

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

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. 716406-8970

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Marietorp i Oxie för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 revisionsmed 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 revisionsmed 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.

De föreningsvalda revisorernas 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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat 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, 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 Halleheim
Av föreningen vald revisor

Poul Christoffersen
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Marietorp i Oxie signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAN BJÖRKLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-02-16 kl. 11:50:25



ANNA SMYK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-19 kl. 12:17:07



MILAN GAVRILOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-16 kl. 09:40:07



JELENA RADIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-20 kl. 14:56:35



INGRID HOLMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-19 kl. 18:49:53



LARS OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-15 kl. 11:28:52



LARS HALLENHEIM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-02-21 kl. 18:40:31



POUL CHRISTOFFERSEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-02-24 kl. 17:28:09



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-02-24 kl. 18:57:55



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Marietorp i Oxie signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS HALLENHEIM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-02-21 kl. 18:38:43



POUL CHRISTOFFERSEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-02-23 kl. 09:09:48



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-02-24 kl. 18:56:43



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.