



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

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 2024-09-05.

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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	garageplatser	0
210	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	22 607
Totalt 212 objekt		22 607

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	
Ingrid Holmberg	Ledamot	2016-06-20	
Lars Olsson	Ledamot	2018-03-26	2024-04-12
Margareta Johansson	Ledamot	2024-04-04	
Milan Gavrilovic	Ledamot	2007-06-25	
Jelena Radic	Ledamot	2023-04-03	
Anna Smyk	Ledamot	2020-06-02	
Linus Bohman	Suppleant	2023-04-03	
Hani Al Rawas	Suppleant	2023-04-03	2024-04-12

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Milan Gavrilovic , Jelena Radic och Linus Bohman.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jan Björklund, Milan Gavrilovic, Jelena Radic 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 2024-03-25. På stämman deltog 46 röstberättigade medlemmar och 9 fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-04-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-08-19.

Fortsatt arbete med byte av och relining på stammar, som föregående år.

Översyn samt mindre reparationer av samtliga garage har genomförts.

Omfogning och byte av skadat tegel på 10 tal fasader ca 300kvm.

Asfalterat potthål på parkeringar.

Fortsatt löpande underhåll av utemiljön och fastigheter.

Uppsättning av postboxar med entrétag till samtliga bostäder.

Plattsättning vid ett par postboxar.

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

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
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 bouleanor.
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.
2023	Byte samt relining av 60 tal fastigheter. Renovering av cirkulationspump till värmesystemet samt byte av skadade värmerör. Tecknat avtal med Sappa gällande nytt bredband.

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

Under året 2025 planeras fortsatt arbete med:

Byte av och relining på skadade stammar i kvarstående fastigheter.

Omfattande reparationer av bärande stolpar mellan garageportarna.

Utföra funktionskontroll och förbättring av radiatorvärmesystemet (VS) samt inom varmvattencirkulationssystemet (VVC)

Fortsatt arbete med omfogning och byte av skadat tegel på fasader.

Rensning och injustering av ventilationskanaler i samtliga bostäder, även i samtliga tvättstugor samt kvartersgården.

OVK av lägenheter.

Stor service på ventilationerna som förser lägenheterna.

Löpande underhåll av utemiljön och fastigheter.

Under året 2026 planeras fortsatt arbete med reparation av garagen samt omfogning av fastigheterna.

Under året 2027 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 **hålla 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, gäller även radiatorer.

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 2025.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 289 och under året har det tillkommit 16 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 287.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	137	144	194	229	256
Skuldsättning, kr/kvm	2 823	2 875	3 167	3 234	3 305
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 823	2 875	3 167	3 234	3 305
Räntekänslighet, %	4	4	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	214	212	182	176	158
Årsavgifter, kr/kvm	729	713	713	713	713
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	98	99	99	96
Totala intäkter, kr/kvm	738	727	722	722	742
Nettoomsättning, tkr	16 484	16 444	16 322	16 312	16 783
Resultat efter finansiella poster, tkr	980	1 022	986	1 955	2 391
Soliditet, %	20	19	17	16	14

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	1 219 514	0	1 069 522	2 289 036
S:a bundet eget kapital, kr	5 722 214	0	1 069 522	6 791 736
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 379 550	1 022 023	-1 069 522	9 332 051
Årets resultat, kr	1 022 023	-1 022 023	980 428	980 428
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	10 401 573	0	-89 094	10 312 479
S:a eget kapital, kr	16 123 787	0	980 428	17 104 215

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 134 000 kr samt ianspråktagande skett med 64 478 kr.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	10 401 573
Årets resultat, kr	980 428
Reservation till underhållsfond, kr	-1 134 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	64 478
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	10 312 479

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	10 312 479

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	16 484 142	16 136 556
Övriga intäkter	3	196 190	307 008
		16 680 332	16 443 564
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-1 059 375	-1 192 762
Planerat underhåll	5	-64 478	-406 590
Fastighetsavgift/skatt		-1 352 860	-1 319 034
Driftskostnader	6	-7 728 230	-7 619 439
Övriga kostnader	7	-627 522	-666 807
Personalkostnader	8	-1 544 620	-1 530 953
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 789 746	-1 815 996
		-14 166 831	-14 551 581
Rörelseresultat		2 513 501	1 891 983
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		305 576	199 795
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 838 651	-1 069 754
		-1 533 075	-869 959
Årets resultat		980 428	1 022 023

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	66 841 037	68 538 402
Inventarier	10	247 486	339 867
Pågående nyanläggningar och förskott	11	7 287 312	3 196 875
		74 375 835	72 075 144
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	12	791	791
		791	791
Summa anläggningstillgångar		74 376 626	72 075 935
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 212	2 212
Avgifts- och hyresfordringar		68 877	19 261
Avräkningskonto HSB Malmö		986 108	2 198 341
Övriga fordringar	13	15 871	6 475
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	996 192	1 107 278
		2 069 260	3 333 567
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	15	8 260 957	9 000 000
		8 260 957	9 000 000
<i>Kassa och bank</i>		44 820	27 643
Summa omsättningstillgångar		10 375 037	12 361 210
SUMMA TILLGÅNGAR		84 751 663	84 437 145

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 502 700	4 502 700
Fond för yttre underhåll	16	2 289 036	1 219 514
		6 791 736	5 722 214
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		9 332 051	9 379 550
Årets resultat		980 428	1 022 023
		10 312 479	10 401 573
Summa eget kapital		17 104 215	16 123 787
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	62 816 545	26 912 141
Summa långfristiga skulder		62 816 545	26 912 141
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	1 010 000	38 073 154
Leverantörsskulder		1 088 523	941 964
Aktuella skatteskulder		82 112	208 593
Övriga skulder	20	247 304	276 980
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	2 402 964	1 900 526
Summa kortfristiga skulder		4 830 903	41 401 217
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		84 751 663	84 437 145

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		980 428	1 022 023
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 789 746	1 815 996
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 770 174	2 838 019
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		52 074	-134 910
Förändring av kortfristiga skulder		492 840	-93 943
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 315 088	2 609 166
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-4 090 437	-1 799 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-4 090 437	-1 799 250
Finansieringsverksamheten			
Ökning(+)/ minskning (-) av skulder till kreditinstitut		-1 158 750	-6 605 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 158 750	-6 605 000
Årets kassaflöde		-1 934 099	-5 795 084
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		11 225 982	17 021 066
Likvida medel vid årets slut		9 291 883	11 225 982

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 2024.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 78 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.

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	16 484 142	16 136 556
	16 484 142	16 136 556

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Ersättning försäkringsskador	0	35 980
Övriga intäkter P- platser	54 053	55 164
Övriga intäkter, ersättning från medlemmar, Länsförsäkring	62 500	114 912
Övriga intäkter	79 637	100 951
Öresutjämning	0	1
	196 190	307 008

Not 4 Reparationer

	2024	2023
Löpande underhåll		18 986
Löpande underhåll av bostäder	19 094	103 488
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	33 625	11 817
Löpande underhåll tvättutrustning	50 711	27 376
Löpande underhåll av installationer	63 180	51 141
Löpande underhåll Va/sanitet	80 089	71 228
Löpande underhåll värme	74 542	50 548
Löpande underhåll ventilation	78 708	152 564
Löpande underhåll el	0	13 525
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	5 944	3 875
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	171 324	8 294
Löpande underhåll av markytor	149 259	150 481
Försäkringsskador	332 899	529 438
Öresutjämning	0	1
	1 059 375	1 192 762

Not 5 Planerat underhåll

	2024	2023
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	137 500
Planerat uh ventilation	64 478	125 000
Planerat uh värme	0	144 090
	64 478	406 590

Not 6 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och lokalvård	592 134	403 567
El	769 970	776 504
Uppvärmning	2 986 664	3 057 440
Vatten	1 081 809	961 617
Sophämtning	412 358	558 054
Övriga avgifter	757 533	734 496
Tomträttsavgälder	1 127 762	1 127 762
Öresutjämning	0	-1
	7 728 230	7 619 439

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

Not 7 Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvoden	241 585	227 951
Revisionsarvoden	25 351	19 401
Övriga kostnader	360 586	419 454
Öresutjämning	0	1
	627 522	666 807

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Män	2	2
	2	2
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	232 100	232 425
Ersättningar till övriga förtroendevalda	48 300	45 552
Löner och ersättningar	773 476	767 333
Uttagsskatt	134 011	129 901
Övriga kostnader anställda	882	1 248
	1 188 769	1 176 459
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	353 927	346 500
Övriga gemensamma kostnader	1 925	7 995
	355 852	354 495
Öresutjämning	-1	-1
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	1 544 620	1 530 953

Not 9 Byggnader

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	105 060 638	105 060 638
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	105 060 638	105 060 638
Ingående avskrivningar	-36 522 234	-34 824 869
Årets avskrivningar	-1 697 365	-1 697 365
Utgående ackumulerade avskrivningar	-38 219 599	-36 522 234
Öresutjämning	-2	-2
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2	-2
Bokfört värde byggnader	66 841 037	68 538 402
Taxeringsvärden byggnader	187 953 000	187 953 000
Taxeringsvärden mark	104 971 000	104 971 000
	292 924 000	292 924 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 843 388	1 843 388
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 843 388	1 843 388
Ingående avskrivningar	-1 503 521	-1 384 890
Årets avskrivningar	-92 381	-118 631
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 595 902	-1 503 521
Utgående redovisat värde	247 486	339 867

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 196 875	1 397 625
Inköp	4 090 437	1 799 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 287 312	3 196 875
Utgående redovisat värde	7 287 312	3 196 875

Pågående byggnation avser renovering av ledningar i kryppgrund på samtliga hus, ca 9.3 mkr färdig under 2025, samt fasadrenovering färdig under 2025/2026 ej beslutat än i vilken omfattning skall göras.

Not 12 Andelar

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

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	15 871	6 475
	15 871	6 475

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	35 041	91 950
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 840	23 587
Förutbetald tomträtt	563 881	563 881
Förutbetald försäkring	261 944	319 081
Förutbetald bredband	52 908	45 409
Förutbetald kabel TV	65 578	63 370
	996 192	1 107 278

Not 15 Kortfristiga placeringar

	2024-12-31	2023-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö		0
Fast ränteplacering Handelsbanken	8 260 957	9 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 260 957	9 000 000
Utgående redovisat värde	8 260 957	9 000 000

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	1 219 514	679 104
Avsättning	1 134 000	947 000
Ianspråktagande	-64 478	-406 590
	2 289 036	1 219 514

Not 17 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	92 461 000	92 461 000
Eventualförpliktelser	15 093	15 093
	92 476 093	92 476 093

Not 18 Skulder till kreditinstitut

1 010 000 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 1 158 750 kr. Faktiska amorteringar under det kommande året för den totala skulden är 1 010 000 kr.

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	1 010 000	38 073 154
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	62 816 545	26 912 141
	63 826 545	64 985 295

Not 19 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	4,07	2028-09-01	10 100 081	10 260 081
Stadshypotek	2,91	2026-12-30	18 090 962	18 090 962
Stadshypotek	3,50	2027-01-30	18 823 442	19 472 192
Stadshypotek	3,61	2027-06-01	8 991 979	9 341 979
Stadshypotek	4,23	2028-09-01	7 820 081	7 820 081
			63 826 545	64 985 295

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 58 776 545 kr.

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Personalens källskatt	36 062	56 250
Lagstadgade sociala avgifter	33 304	46 863
Mervärdeskatt	13 774	13 813
Inre fond	30 153	30 153
Uttagsskatt	134 011	129 901
Öresutjämning		0
	247 304	276 980

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	137 369	64 888
Förutbetalda hyror och avgifter	1 346 590	1 178 756
Upplupna semesterlön	170 020	104 818
Upplupna värme	373 063	423 775
Övriga upplupna kostnader	375 923	128 289
Öresutjämning	-1	0
	2 402 964	1 900 526

Denna årsredovisning är digitalt signerat av styrelsen.

Ingrid Holmberg

Jan Björklund

Jelena Radic

Margareta Johansson

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

Thaha Osman
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 2024-01-01–2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 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 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.

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 2024-01-01--2024-12-31 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 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 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Hallenheim
Av föreningen vald revisor

Poul Christoffersen
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-02-11 kl. 15:00:06



ANNA SMYK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-06 kl. 19:59:25



MARGARETA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-06 kl. 19:28:05



MILAN GAVRILOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-06 kl. 05:37:44



JELENA RADIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-05 kl. 15:23:49



INGRID HOLMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-08 kl. 17:50:19



LARS HALLENHEIM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-12 kl. 17:30:54



POUL CHRISTOFFERSEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-13 kl. 09:53:25



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-13 kl. 12:56:31



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-02-12 kl. 17:34:27



POUL CHRISTOFFERSEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-13 kl. 09:50:34



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-13 kl. 12:55:32



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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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