



ÅRSREDOVISNING

1/1 2021 – 31/12 2021

**HSB BRF
MARIETORP
I OXIE**



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Marietorp i Oxie
kallas härmed till föreningsstämma onsdagen 30 Mars 2022 klockan 18.00

Riksdagen beslutade den 23 februari att den tillfälliga stämmolagen ska återinföras.
Den gäller från den 1 mars och resten av året. Stämman kommer att genomföras genom
poströstning. Beslutsunderlag och poströstningsformulär kommer att delas ut till
samtliga medlemmar senast tio dagar innan stämman.

Lokal: Kvartersgården – OBS! Deltagande sker endast via poströst.

DAGORDNING

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelseledamöter och suppleanter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. föreningsstämmans avslutande

VÄLKOMNA ATT DELTA VIA POSTRÖST!

Styrelsen, HSB Brf Marietorp i Oxie

Styrelsen för HSB Brf Marietorp i Oxie får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

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

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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
2	23
3	56
4	38
5	93
Totalt:	210

Garage	212
Parkeringsplatser	60

Total lägenhetsyta 22 607kvm
Lägenheternas medelyta 107,7 kvm.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2021-04-19.

Stämman skedde via poströstning där vi fick in totalt 66 st godkända och 3 st ej godkända poströster.

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 Jan Björklund, Lars Ohlsson och Anna Smyk samt suppleant Jelena Radic

Valberedningens förslag är omval av samtliga ordinarie ledamöter, samt av suppleanten. Omval för våra revisorer, Poul Christoffersen och Lars Hallenheim. och även vår valberedning Mila Lazin samt Martin Hulterström.

Styrelsen har under året hållit 12 ordinarie sammanträden, dessutom möte med olika leverantörer, samt ett antal enskilda medlemsmöten.

Firmatecknare två i förening

Jan Björklund, Milan Gavrilovic, Lars Olsson, Anna Smyk och Torbjörn Sjöqvist.

Revisorer

Lars Hallenheim och Poul Christoffersen samt revisor från BoRevision AB 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:
Renovering av stora lekplatsen samt nedmontering 9 st. mindre lekplatser
Dessutom har omfattande åtgärder av utemiljön gjorts, såsom trädfällning
nya plattor på ca 300 kvm samt nya gräsmattor på ca 250 kvm
Uppbyggnad av två nya boulebanor.
Renovering samt relining av stammar på utsatta fastigheter

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2021-10-11.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Det närmsta året planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Byte av träpaneler på 48 av radhusen
Plantering av 10 stycken nya träd inne på fyrkanten.
Stora lekplatsen byggs ut med ca 60 kvm
Asfaltering av ca 700 kvm gångbanor
OVK
Renovering av tvättstuga 2

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

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 713 kr/m² bostadslägenhetsyta. Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 73 107 151 kr. Under året har föreningen amorterat 1 602 424 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 46 år.

Extrastämma

Ingen extrastämma hölls under 2021.

Medlemsinformation

Under året har 18 bostadsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 285 medlemmar (286 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.

Styrelsens slutord

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

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

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

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

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

Styrelsen vill till slut tacka alla medlemmar för det gångna året, och ser fram emot ett nytt gott samarbete 2022.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	16 312	16 783	16 540	16 519	16 488
Rörelsens kostnader	-13 820	-13 715	-14 852	-12 824	-13 426
Finansiella poster, netto	-536	-677	-746	-791	-834
Årets resultat	1 955	2 391	942	2 904	2 227
Likvida medel & fin placeringar	16 815	13 787	10 905	9 316	5 890
Skulder till kreditinstitut	73 107	74 710	75 998	77 600	79 202
Fond för yttre underhåll	1 361	1 312	1 584	2 681	2 183
Balansomslutning	90 452	89 532	88 562	89 032	87 799
Fastigheternas taxeringsvärde	264 451	209 202	209 202	188 002	158 709
Soliditet %	16	13	11	10	7
Räntekostnad kr/kvm	27	32	36	36	38
Låneskuld kr/kvm	3 234	3 305	3 362	3 433	3 503
Avgift kr/kvm	713	713	713	713	713

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 502 700	1 311 751	3 956 519	2 390 623	12 161 593
Avsättning år 2021 yttre fond		1 143 000	-1 143 000		0
Ianspråktagande av yttre fond		-1 093 375	1 093 375		0
Disposition av föregående års resultat:			2 390 623	-2 390 623	0
Årets resultat				1 954 641	1 954 641
Belopp vid årets utgång	4 502 700	1 361 376	6 297 517	1 954 641	14 116 234

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 297 517
årets vinst	1 954 641
	8 252 158

disponeras så att	
i ny räkning överföres	8 252 158
	8 252 158

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	16 128 972	16 128 972
Övriga intäkter	3	182 918	654 447
		16 311 890	16 783 419
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-781 009	-1 021 943
Planerat underhåll	5	-1 093 375	-1 263 457
Fastighetsavgift/skatt		-1 210 710	-1 048 693
Driftskostnader	6	-6 611 737	-6 142 820
Övriga kostnader	7	-578 337	-694 932
Personalkostnader	8	-1 426 732	-1 408 986
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 118 906	-2 134 587
		-13 820 806	-13 715 418
Rörelseresultat		2 491 084	3 068 001
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		69 483	50 963
Räntekostnader och liknande resultatposter		-605 926	-728 339
		-536 443	-677 376
Årets resultat		1 954 641	2 390 623

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	71 933 128	73 921 384
Inventarier	10	577 129	707 779
		72 510 257	74 629 163
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	791	791
		791	791
Summa anläggningstillgångar		72 511 048	74 629 954
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		13 692	55 988
Avgifts- och hyresfordringar		19 077	26 521
Avräkningskonto HSB Malmö		1 777 418	3 745 864
Övriga fordringar	12	101 718	44 421
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	991 560	988 210
		2 903 465	4 861 004
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	15 000 000	10 000 000
		15 000 000	10 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
		37 263	40 704
Summa omsättningstillgångar		17 940 728	14 901 708
SUMMA TILLGÅNGAR		90 451 776	89 531 662

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 502 700	4 502 700
Fond för yttre underhåll	15	1 361 376	1 311 751
		5 864 076	5 814 451
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		6 297 517	3 956 519
Årets resultat		1 954 641	2 390 623
		8 252 158	6 347 142
Summa eget kapital		14 116 234	12 161 593
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	61 898 316	73 107 151
Summa långfristiga skulder		61 898 316	73 107 151
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	11 208 835	1 602 424
Leverantörsskulder		845 685	427 987
Aktuella skatteskulder		157 766	78 688
Övriga skulder	19	298 374	299 273
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 926 566	1 854 546
Summa kortfristiga skulder		14 437 226	4 262 918
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		90 451 776	89 531 662

Kassaflödesanalys

Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 954 641	2 390 623
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 118 906	2 134 587
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	4 073 547	4 525 210
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-10 907	-65 202
Förändring av kortfristiga skulder	567 897	-132 645
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 630 537	4 327 363
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-156 810
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-156 810
Finansieringsverksamheten		
Ökning(+)/ minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 602 424	-1 288 674
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 602 424	-1 288 674
Årets kassaflöde	3 028 113	2 881 879
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	13 786 568	10 904 689
Likvida medel vid årets slut	16 814 681	13 786 568

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 2021.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 81 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

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	16 128 972	16 128 972
	16 128 972	16 128 972

Not 3 Övriga intäkter

	2021	2020
Ersättning försäkringsskador	0	233 662
Övriga intäkter P- platser	96 380	101 193
Övriga intäkter, ersättning från medlemmar, Länsförsäkring	16 259	268 814
Övriga intäkter	70 279	50 778
	182 918	654 447

Not 4 Reparationer

	2021	2020
Löpande underhåll	122 079	48 274
Material i löpande underhåll	0	140 464
Löpande underhåll av bostäder	15 931	0
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	13 750	43 307
Löpande underhåll tvättutrustning	25 900	30 846
Löpande underhåll av installationer	95 469	64 429
Löpande underhåll Va/sanitet	163 320	83 519
Löpande underhåll värme	32 700	7 817
Löpande underhåll ventilation	89 532	56 720
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	6 885	20 853
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	0	54 564
Löpande underhåll av markytor	109 308	3 563
Löpande underhåll av garage och p-platser	0	3 231
Försäkringsskador	106 135	458 106
Skadegörelse	0	6 250
	781 009	1 021 943

Not 5 Planerat underhåll

	2021	2020
Periodiskt underhåll va/sanitet	413 375	144 375
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	0	686 630
Periodiskt underhåll markytor	680 000	0
Planerat UH Värme	0	113 000
Planerat UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	0	319 452
	1 093 375	1 263 457

Not 6 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel och lokalvård	246 194	235 487
El	442 481	429 152
Uppvärmning	2 756 662	2 429 397
Vatten	779 905	703 150
Sophämtning	507 494	491 279
Övriga avgifter	751 239	777 504
Tomträttsavgälder	1 127 762	1 076 852
Öresutjämning	0	-1
	6 611 737	6 142 820

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

Not 7 Övriga kostnader

	2021	2020
Förvaltningsarvoden	206 985	206 715
Revisionsarvoden	17 449	17 692
Övriga kostnader	353 903	470 525
	578 337	694 932

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2021	2020
Medelantalet anställda		
Kvinnor	0	0
Män	2	2
	2	2
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	208 675	201 595
Ersättningar till övriga förtroendevalda	39 800	38 400
Löner och ersättningar	752 497	738 451
Uttagsskatt	122 393	133 995
	1 123 365	1 112 441
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	303 367	293 921
Övriga gemensamma kostnader	0	2 624
	303 367	296 545
Öresutjämning		0
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	1 426 732	1 408 986

Not 9 Byggnader

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	105 060 638	105 060 638
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	105 060 638	105 060 638
Ingående avskrivningar	-31 139 254	-29 150 998
Årets avskrivningar	-1 988 256	-1 988 256
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 127 510	-31 139 254
Bokfört värde byggnader	71 933 128	73 921 384
Taxeringsvärden byggnader	180 826 000	143 475 000
Taxeringsvärden mark	83 625 000	65 727 000
	264 451 000	209 202 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 843 388	1 762 516
Inköp	0	156 810
Försäljningar/utrangeringar	0	-75 938
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 843 388	1 843 388
Ingående avskrivningar	-1 135 609	-1 065 216
Försäljningar/utrangeringar	0	75 938
Årets avskrivningar	-130 650	-146 331
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 266 259	-1 135 609
Utgående redovisat värde	577 129	707 779

Not 11 Andelar

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

Not 12 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	101 718	44 421
	101 718	44 421

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna ränteintäkter	16 649	6 888
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 606	24 609
Förutbetald tomträtt	563 811	563 881
Förutbetald försäkring	287 088	274 307
Förutbetald bredband	62 719	62 719
Förutbetald kabel TV	56 687	55 806
	991 560	988 210

Not 14 Kortfristiga placeringar

	2021-12-31	2020-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	15 000 000	10 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 000 000	10 000 000
Utgående redovisat värde	15 000 000	10 000 000

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2021-12-31	2020-12-31
Belopp vid årets ingång	1 311 751	1 584 208
Avsättning	1 143 000	991 000
Ianspråktagande	-1 093 375	-1 263 457
	1 361 376	1 311 751

Not 16 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	92 461 000	92 461 000
Eventualförpliktelser	15 050	14 769
	92 476 050	92 475 769

Not 17 Skulder till kreditinstitut

11 208 835 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 1 602 424 kr.

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	11 208 835	1 602 424
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	61 898 316	73 107 151
	73 107 151	74 709 575

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Nordea Hypotek	0,60	2022-06-15	9 953 835	10 301 257
Stadshypotek	0,69	2023-09-01	10 580 081	10 740 081
SBAB	0,70	2023-08-15	12 820 081	12 820 081
Stadshypotek	0,70	2024-12-30	18 090 962	18 090 962
Stadshypotek	1,15	2024-01-30	21 662 192	22 757 192
öresutjämning			0	2
			73 107 151	74 709 575

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 65 095 031 kr.

Not 19 Övriga korftfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Personalens källskatt	52 841	57 302
Lagstadgade sociala avgifter	49 158	51 975
Mervärdesskatt	22 961	25 849
Mottagna depositioner	20 868	0
Inre fond	30 153	30 153
Uttagsskatt	122 393	133 995
Öresutjämning	0	-1
	298 374	299 273

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	49 428	51 683
Förutbetalda hyror och avgifter	1 257 550	1 198 776
Upplupna semesterlön	85 022	114 725
Upplupna värme	418 658	384 930
Övriga upplupna kostnader	115 908	104 431
Öresutjämning	0	1
	1 926 566	1 854 546

HSB Brf Marietorp i Oxie
Org.nr 716406-8970

Malmö den 2022-02-28

Ingrid Holmberg

Jan Björklund

Torbjörn Sjöqvist

Lars Ohlsson

Milan Gavrilovic

Anna Smyk

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-03-02

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 2021.

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 2021 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 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 revisionssed 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 revisionssed 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. Risker 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 2021 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 revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 2022-03-02

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

Valberedningens förslag till beslut inför årsstämman 2021

Arvode

Valberedningen föreslår ingen ändring av arvoden till förtroendevalda i föreningen, utan rekommenderar att stämman ska besluta att behålla arvodena för det kommande verksamhetsåret på samma nivå som föregående år, således att styrelsearvode uppgår till tre inkomstbasbelopp att fördela de emellan, samt eventuellt enkel förtäring vid vissa möten.

Därtill att 0,5 % av inkomstbasbeloppet utgår i arvode till revisorerna och att 5000 kronor utgår i arvode till valberedningen.

Övriga ersättningar bör utgå enligt tidigare fastställda normer.

Beslut om antal ledamöter och suppleanter

Valberedningen föreslår att stämman skall besluta att styrelsen skall fortsatt bestå av sex ordinarie ledamöter – inklusive HSB ledamoten- samt en suppleant.

Val av styrelseledamöter och suppleanter

Styrelse

Valberedningen konstaterar att ingen av styrelseledamöter önskar utträda ur styrelsen.

Det är även valberedningens uppfattning utifrån styrelsens kompetens, erfarenhet, samarbete, engagemang samt uppnådda resultat att samtliga ledamöter bör sitta kvar. Även styrelsesuppleant bör få fortsätta med sitt nuvarande uppdrag.

Valberedningen konstaterar att sedan årsstämman 2021 är följande styrelseledamöter valda för tiden fram till årsstämman 2022:

- Jan Björklund
- Lars Olsson
- Anna Smyk
- Jelena Radic suppleant

Förslag till val av nya ordinarie styrelseledamöter:

Valberedningen har tyvärr inga nya kandidater att presentera då ingen har anmält intresse för engagemang inom styrelse.

Förslag till omval av ordinarie styrelseledamöter:

- Valberedningen föreslår att stämman beslutar att omvälja Jan Björklund till styrelseledamot för en tid om två år.
- Valberedningen föreslår att stämman beslutar att omvälja Lars Olsson till styrelseledamot för en tid om två år.
- Valberedningen föreslår att stämman beslutar att omvälja Anna Smyk till styrelseledamot för en tid om två år.

Förslag till omval av styrelsesuppleant:

- Valberedningen föreslår att stämman beslutar att omvälja Jelena Radic till styrelsesuppleant för en tid om ett år.

Valberedningen konstaterar att styrelsen, om stämman antar Valberedningens förslag, kommer att bestå av:

- Jan Björklund, ordförande
- Milan Gavrilovic, vice ordförande
- Lars Olsson, ordinarie ledamot
- Torbjörn Sjöqvist, ordinarie ledamot/sekreterare
- Anna Smyk, ordinarie ledamot
- Vladimir Dragojevic, förvaltare
- Ingrid Holmberg, HSB representant
- Jelena Radic, suppleant

Förslag till antal revisorer och suppleant

Valberedningen föreslår att stämman bibehåller samma antal revisorer dvs. två.

Förslag till omval av revisorerna

- Valberedningen föreslår att stämman beslutar att omvälja Lars Hallenheim samt Paul Christoffersen till lekmannarevisorer i föreningen.

Förslag till omval av valberedning

- Om stämman så beslutar och önskar så stannar befintlig valberedning kvar ett år till. Valberedningen består av Mila Lazin och Martin Hultström.

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.

Egna anteckningar.

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.