



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Marbäck i Svedala

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Marbäck i Svedala med säte i Svedala org.nr. 716406-8871 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 2018-09-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Svedala kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Svedala 29:3	1974-04-27	1983

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
86	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 740
1	lokaler (hyresrätt)	25
86	Garage	0
61	Parkeringsplatser	0
Totalt 234 objekt		8 765

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 2 rok, 14 st 3 rok, 52 st 4 rok, 10 st 6 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Per Svedensten	Ordförande	2018-05-31	
Staffan Ersborg	Ledamot	2019-07-01	
Silva Fidel Vasquez	Ledamot	2020-07-15	
Tomas Rosén	Ledamot	2016-05-20	
Eva-Lotta Billgren	Ledamot	2015-05-25	
Marie Helena Nilsson	Ledamot	2022-07-06	2023-06-08
Roland Larsson	Suppleant	2023-06-08	
Annika Frej	Suppleant	2018-05-31	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per Svedensten (ordförande)
Annika Frej (suppleant), Roland Larsson (suppleant), Staffan Ersborg (ledamot), Fidel Vasquez (ledamot)

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Staffan Ersborg, Eva-Lotta Billgren och Per Svedensten.

Revisorer har varit: Irene Hansson och Lena Nilsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Benny Andersson (sammankallande) och Sonny Karström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. På stämman deltog 34 st närvarande, 27 st röstberättigade medlemmar.
2023-11-09 extrestämma.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-04-01 med +2,5%.

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 2023-04-20.

Senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Målning och utbyte av brädor på de delar av fasaden som är i trä.
Extra underhållsåtgärder på ventilationssystem.
Installation av fjärrövervakat vattenlarm under köksvask och i vattenfördelningskåp
Installation av laddboxar på samtliga garageplatser (86st), kommer att slutföras under 2024

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Föreningen utför kontinuerligt underhåll på fasad i enlighet med behov identifierat på styrelsen årliga områdessyn. Inga omfattande större åtgärder är planerade under de närmsta fem åren.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 127 och under året har det tillkommit 14 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 127.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	301	296	302	295	277
Skuldsättning, kr/kvm	2 848	3 253	3 911	4 003	4 003
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 856	3 262	3 923	4 014	4 014
Räntekänslighet, %	3	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	194	182	176	177	173
Årsavgifter, kr/kvm	821	801	790	772	751
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	99	99	99	100
Totala intäkter, kr/kvm	831	804	794	775	752
Nettoomsättning, tkr	7 191	7 026	6 923	6 771	6 585
Resultat efter finansiella poster, tkr	809	797	1 213	772	792
Soliditet, %	46	42	37	35	29

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	4 650 440	0	0	4 650 440
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	3 676 260	0	0	3 676 260
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 860 952	0	343 296	3 204 248
S:a bundet eget kapital, kr	11 187 652	0	343 296	11 530 948
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 954 488	797 481	-343 296	10 408 673
Årets resultat, kr	797 481	-797 481	809 109	809 109
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	10 751 969	0	465 813	11 217 782
S:a eget kapital, kr	21 939 621	0	809 109	22 748 730

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 667 000 kr samt ianspråktagande skett med 323 704 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	10 751 969
Årets resultat, kr	809 109
Reservation till underhållsfond, kr	-667 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	323 704
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	11 217 782

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	11 217 782

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	7 191 315	7 025 700
Övriga intäkter	3	95 745	23 484
		7 287 060	7 049 184
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-604 239	-536 198
Planerat underhåll	5	-323 705	-638 070
Fastighetsavgift/skatt		-789 367	-757 349
Driftskostnader	6	-2 600 726	-2 273 763
Övriga kostnader	7	-232 488	-206 315
Arvode och sociala kostnader	8	-176 178	-30 302
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 130 752	-1 163 040
		-5 857 455	-5 605 037
Rörelseresultat		1 429 605	1 444 147
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 522	56 699
Räntekostnader och liknande resultatposter		-634 018	-703 365
		-620 496	-646 666
Årets resultat		809 109	797 481

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	43 245 937	44 376 689
Pågående nyanläggningar och förskott	10	2 219 908	3 688
		45 465 845	44 380 377
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		45 466 345	44 380 877
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		15 000	0
Avgifts- och hyresfordringar		127	66
Avräkningskonto HSB Malmö		3 411 627	2 108 934
Övriga fordringar	12	73 134	71 271
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	273 455	173 002
		3 773 343	2 353 273
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	0	5 000 000
		0	5 000 000
Summa omsättningstillgångar		3 773 343	7 353 273
SUMMA TILLGÅNGAR		49 239 688	51 734 150

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 650 440	4 650 440
Upplåtelseavgifter		3 676 260	3 676 260
Fond för yttre underhåll	15	3 204 248	2 860 952
		11 530 948	11 187 652
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		10 408 673	9 954 488
Årets resultat		809 109	797 481
		11 217 782	10 751 969
Summa eget kapital		22 748 730	21 939 621
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	21 062 932	21 462 932
Summa långfristiga skulder		21 062 932	21 462 932
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	3 897 650	7 047 650
Leverantörsskulder		492 122	332 250
Aktuella skatteskulder		162 863	232 382
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	875 391	719 314
Summa kortfristiga skulder		5 428 026	8 331 596
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 239 688	51 734 149

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		809 109	797 481
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 130 752	1 163 040
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 939 861	1 960 521
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-15 061	42 400
Förändring av kortfristiga fordringar		-102 316	-50 063
Förändring av leverantörsskulder		159 872	213 008
Förändring av kortfristiga skulder		86 557	-229 297
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 068 913	1 936 569
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-2 216 220	-3 687
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 216 220	-3 687
Finansieringsverksamheten			
Upptagna/amortering av lån		-3 550 000	-5 773 273
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 550 000	-5 773 273
Årets kassaflöde		-3 697 307	-3 840 391
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		7 108 934	10 949 325
Likvida medel vid årets slut		3 411 627	7 108 934

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2023:1 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 82 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,77 %.

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.

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 44 095 451 kr (fg år 44 095 451 kr).

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	7 171 734	7 004 700
Hysesintäkter	19 581	21 000
	7 191 315	7 025 700

I årsavgifter ingår kostnad för vatten, värme och bredband. El ingår för gemensama utrymme.

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Överlåtelse- och Pantförskrivningsavgift	17 602	14 728
Övriga intäkter	41 287	8 756
Erhållna bidrag-Elstöd	36 856	0
	95 745	23 484

Not 4 Reparationer

	2023	2022
Löpande underhåll av bostäder	3 734	64 098
Löpande underhåll av gemensamma utrymnen	15 814	60 834
Löpande underhåll tvättutrustning	2 347	1 362
Löpande underhåll av installationer	8 201	0
Löpande underhåll Va/sanitet	72 001	36 742
Löpande underhåll värme	619	10 603
Löpande underhåll ventilation	9 425	47 357
Löpande underhåll el	4 119	1 022
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	619	0
Löpande underhåll av markytor	72 857	18 390
Löpande underhåll av garage och p-platser	1 125	0
Försäkringsskador	413 377	295 790
	604 238	536 198

Not 5 Planerat underhåll

	2023	2022
Planerat uh bostäder	38 610	0
Planerat uh va/sanitet	17 489	27 196
Planerat uh ventilation	79 731	0
Planerat uh av byggnader utvändigt	0	610 875
Planerat uh av gemensamma utrymnen	166 000	0
Planerat uh av installationer	21 875	0
	323 705	638 071

Not 6 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel och lokalvård	314 289	268 818
El	114 058	93 331
Fjärrvärme	1 082 567	1 012 921
Sophämtning	150 479	126 861
Vatten	502 686	487 526
Fastighetsförsäkringar	121 482	114 711
Brandskydd	5 389	15 488
Kabel-TV och Bredband	144 091	143 769
Gemensamhetsanläggningar	160 990	5 810
Arvode teknisk förvaltning	4 695	4 528
	2 600 726	2 273 763

Not 7 Övriga kostnader

	2023	2022
Förvaltningsarvoden	129 306	119 833
Revisionsarvoden	11 000	11 375
Medlemsavgift HSB	36 105	36 105
Stämman	8 450	12 538
Överlåtelseavgift- och pantförskrivningsavgift	16 507	16 158
Övriga kostnader	11 464	10 306
Avgifter för juridiska åtgärder	19 656	0
	232 488	206 315

Not 8 Arvode och sociala kostnader

	2023	2022
Arvode och andra ersättningar		
Styrelsearvode*	127 998	8 998
Arvoden revisor*	6 000	-6 000
Arvoden valberedning*	6 000	0
Vicevärd*	0	20 000
Övriga arvode förtroendevalda*	0	6 000
	139 998	28 998
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	36 180	1 304
	36 180	1 304
Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader	176 178	30 302

*År 2022: Under tidigare år har man kostnadsfört och periodiserat felaktigt arvoden som gör att årets arvode blir mindre. Faktiska arvode är:

Styrelsen	127 988 kr
Revisorer	6 000 kr
Valberedningen	6 000 kr
Vicevärd KvG	13 333 kr

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	62 961 683	62 961 683
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 961 683	62 961 683
Ingående avskrivningar	-19 080 294	-17 917 254
Årets avskrivningar	-1 130 752	-1 163 040
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 211 046	-19 080 294
Mark	495 300	495 300
Utgående värde mark	495 300	495 300
Bokfört värde byggnader och mark	43 245 937	44 376 689
Taxeringsvärden byggnader	77 988 000	77 988 000
Taxeringsvärden mark	37 882 000	37 882 000
	115 870 000	115 870 000

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 688	0
Årets investeringar*	2 216 220	3 688
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 219 908	3 688
Utgående redovisat värde	2 219 908	3 688

* Laddplatser, färdigt under våren 2024.

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Andelar HSB	500	500
	500	500

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	73 134	71 271
	73 134	71 271

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	6 598
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	273 455	166 404
	273 455	173 002

Not 14 Kortfristiga placeringar

	2023-12-31	2022-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	0	5 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	5 000 000
Utgående redovisat värde	0	5 000 000

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	2 860 952	2 911 022
Avsättning	667 000	588 000
Ianspråktagande	-323 704	-638 070
	3 204 248	2 860 952

Not 16 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	41 317 700	41 317 700
	41 317 700	41 317 700

Not 17 Skulder till kreditinstitut

3 897 650 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 3 550 000 kr

Den totala skulden om fem år förväntas uppgå till 22 960 582 kr.

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett till fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	3 897 650	7 047 650
Beräknad skuld som förfaller inom 2–5 år.	21 062 932	21 462 932
	24 960 582	28 510 582

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	4,90	2024-03-30	3 497 650	0
Stadshypotek	1,500	2023-03-30	0	6 647 650
Swedbank Hypotek	2,130	2025-02-25	13 165 150	13 265 150
Swedbank Hypotek	2,940	2025-06-18	2 972 782	3 172 782
Swedbank Hypotek	2,220	2025-03-25	5 325 000	5 425 000
			24 960 582	28 510 582

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	109 685	85 762
Förutbetalda hyror och avgifter	568 908	592 406
Upplupen vatten	138 621	0
Upplupen el	11 482	9 773
Beräknat arvode för revision	12 000	12 000
Övriga upplupna kostnader	34 695	19 374
	875 391	719 315

Denna årsredovisning har signerats digitalt av styrelsen

Per Svedensten
Ordförande

Silva Fidel Vasquez

Staffan Ersborg

Eva-Lotta Billgren

Tomas Rosén
HSB Ledamot

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

Alexandra Ong
av HSB Riksförbund utsedd revisor
BoRevision AB

Irene Hansson
av föreningen utsedd revisor

Lena Nilsson
av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Marbäck i Svedala, org.nr. 716406-8871

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Marbäck i Svedala 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 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. 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 Marbäck i Svedala 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 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.

Svedala

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Irene Hansson
Av föreningen vald revisor

Lena Nilsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

PER SVEDENSTEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-19 kl. 23:34:09



SILVA FIDEL VASQUEZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 07:21:38



STAFFAN ERSBORG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 19:28:42



EVA-LOTTA BILLGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 10:25:44



TOMAS ROSÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 18:32:18



LENA NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 21:51:48



IRENE HANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 07:53:27



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 12:20:06



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

LENA NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 21:53:27



IRENE HANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 08:00:55



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 12:19:49



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.