



## ÅRSREDOVISNING 2024

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 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 2018-09-03.

### 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 gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
86	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 744
1	lokaler (hyresrätt)	25
86	garage	0
61	parkeringsplatser	0
<b>Totalt 234 objekt</b>		<b>8 769</b>

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	2024-06-12
Silva Fidel Vasquez	Ledamot	2020-07-15	
Tomas Rosén	Ledamot	2016-05-20	
Eva-Lotta Billgren	Ledamot	2015-05-25	
Eric Lindell	Ledamot	2024-06-12	
Roland Larsson	Suppleant	2023-06-08	
Annika Frej	Suppleant	2018-05-31	2024-06-12
Anna Degerman	Suppleant	2024-06-12	
Emma Andersson	Suppleant	2024-06-12	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per Svedensten, Eva-Lotta Billgren, Roland Larsson, Anna Degerman och Emma Andersson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Eva-Lotta Billgren, Per Svedensten och Eric Lindell.

Revisorer har varit: Lena Nilsson och Irene Hansson 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 2024-05-30. På stämman deltog 24 medlemmar varav 20 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-04-01 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 2024-10-20.

Styrelsen beslöt att höja årsavgiften med 3% from april 2025.

## Senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Installation av laddboxar för elbilsladdning i samtliga garage har slutförts och drifttagits

En garagelänga har renoverats på grund av marksättning

På en gavel har teglet omfogats

## 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. Föreningen planerar att under 2025 installera nya ledningar för kall och varmvatten i 84 av 86 lägenheter. (2 lägenheter byggdes 2019 och behöver inte denna renovering)

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 127. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 126.

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.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	283	301	296	302	295
Skuldsättning, kr/kvm	2 672	2 848	3 253	3 911	4 003
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 662	2 856	3 262	3 923	4 014
Räntekänslighet, %	3	3	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	237	194	182	176	177
Årsavgifter, kr/kvm	841	821	801	790	772
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	98	99	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	850	831	804	794	775
Nettoomsättning, tkr	7 382	7 191	7 026	6 923	6 771
Resultat efter finansiella poster, tkr	538	809	797	1 213	772
Soliditet, %	48	46	42	37	35

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
<b>Bundet eget kapital</b>				
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	3 204 248	0	375 970	3 580 218
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>11 530 948</b>	<b>0</b>	<b>375 970</b>	<b>11 906 918</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	10 408 673	809 109	-375 970	10 841 812
Årets resultat, kr	809 109	-809 109	538 122	538 122
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>11 217 782</b>	<b>0</b>	<b>162 152</b>	<b>11 379 934</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>22 748 730</b>	<b>0</b>	<b>538 122</b>	<b>23 286 852</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 672 000 kr samt ianspråktagande skett med 296 030 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	10 408 673
Årets resultat, kr	809 109
Reservation till underhållsfond, kr	-672 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	296 030
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>10 841 812</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>10 841 812</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Omsättning	2	7 381 509	7 191 315
Övriga intäkter	3	52 767	95 745
		<b>7 434 276</b>	<b>7 287 060</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-657 345	-604 239
Planerat underhåll	5	-295 030	-323 705
Fastighetsavgift/skatt		-800 742	-789 367
Driftskostnader	6	-2 886 699	-2 600 726
Övriga kostnader	7	-254 619	-232 488
Arvode och sociala kostnader	8	-229 498	-176 178
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 172 987	-1 130 752
		<b>-6 296 920</b>	<b>-5 857 455</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 137 356</b>	<b>1 429 605</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 918	13 522
Räntekostnader och liknande resultatposter		-604 152	-634 018
		<b>-599 234</b>	<b>-620 496</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>538 122</b>	<b>809 109</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	43 086 577	43 245 937
Pågående nyanläggningar och förskott	10	0	2 219 908
		<b>43 086 577</b>	<b>45 465 845</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	500	500
		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>43 087 077</b>	<b>45 466 345</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	15 000
Avgifts- och hyresfordringar		0	127
Avräkningskonto HSB Malmö		4 338 722	3 411 627
Övriga fordringar	12	550 277	73 134
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	175 444	273 455
		<b>5 064 443</b>	<b>3 773 343</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 064 443</b>	<b>3 773 343</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>48 151 520</b>	<b>49 239 688</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		4 650 440	4 650 440
Upplåtelseavgifter		3 676 260	3 676 260
Fond för yttre underhåll	14	3 580 218	3 204 248
		<b>11 906 918</b>	<b>11 530 948</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserad vinst eller förlust		10 841 812	10 408 673
Årets resultat		538 122	809 109
		<b>11 379 934</b>	<b>11 217 782</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>23 286 852</b>	<b>22 748 730</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	0	21 062 932
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>21 062 932</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	23 360 582	3 897 650
Leverantörsskulder		320 073	492 122
Aktuella skatteskulder		59 028	162 863
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 124 985	875 391
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>24 864 668</b>	<b>5 428 026</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>48 151 520</b>	<b>49 239 688</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		538 122	809 109
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 172 987	1 130 752
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 711 109</b>	<b>1 939 861</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		15 127	-15 061
Förändring av kortfristiga fordringar		-379 132	-102 316
Förändring av leverantörsskulder		-172 049	159 872
Förändring av kortfristiga skulder		145 759	86 557
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 320 814</b>	<b>2 068 913</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		1 206 281	-2 216 220
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>1 206 281</b>	<b>-2 216 220</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna/amortering av lån		-1 600 000	-3 550 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 600 000</b>	<b>-3 550 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>927 095</b>	<b>-3 697 307</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		3 411 627	7 108 934
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>4 338 722</b>	<b>3 411 627</b>

## 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 2024.

#### 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**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Årsavgifter bostäder	7 350 786	7 171 734
Hysesintäkter	21 600	19 581
El laddplatser, moms	9 123	0
	<b>7 381 509</b>	<b>7 191 315</b>

I årsavgifter ingår kostnad för vatten, värme, sophämtning och basutbudkabel-TV från Tele2 och bredband. El ingår för gemensamma utrymme.

**Not 3 Övriga intäkter**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Överlåtelse- och Pantförskrivningsavgift	15 378	17 602
Övriga intäkter	37 389	41 287
Erhållna bidrag-Elstöd	0	36 856
	<b>52 767</b>	<b>95 745</b>

**Not 4 Reparationer**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Löpande underhåll av bostäder	0	3 734
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	5 631	15 814
Löpande underhåll tvättutrustning	0	2 347
Löpande underhåll av installationer	7 266	8 201
Löpande underhåll Va/sanitet	41 433	72 001
Löpande underhåll värme	4 848	619
Löpande underhåll ventilation	39 240	9 425
Löpande underhåll el	20 074	4 119
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	0	619
Löpande underhåll av markytor	57 733	72 857
Löpande underhåll av garage och p-platser	1 313	1 125
Försäkringsskador	479 806	413 377
	<b>657 345</b>	<b>604 239</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Planerat uh bostäder	0	38 610
Planerat uh va/sanitet	3 718	17 489
Planerat uh ventilation	0	79 731
Planerat uh av byggnader utvändigt	113 938	0
Planerat uh av gemensamma utrymmen	0	166 000
Planerat uh av installationer	177 375	21 875
	<b>295 030</b>	<b>323 705</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Fastighetsskötsel och lokalvård	282 210	314 289
El	185 850	114 058
Fjärrvärme	1 285 638	1 082 567
Sophämtning, avfall, renhållning	192 345	150 479
Vatten och avlopp / VA	599 695	502 686
Fastighetsförsäkringar	137 416	121 482
Brandskydd	2 375	5 389
Kabel-TV och Bredband	144 890	144 091
Gemensamhetsanläggningar	56 280	160 990
Arvode teknisk förvaltning	0	4 695
	<b>2 886 699</b>	<b>2 600 726</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Förvaltningsarvoden	136 466	129 306
Revisionsarvoden	14 000	11 000
Medlemsavgift HSB	36 105	36 105
Stämma	8 695	8 450
Överlåtelseavgift- och pantförskrivningsavgift	14 938	16 507
Övriga kostnader	11 232	11 464
Avgifter för juridiska åtgärder	29 228	19 656
Konsultarvoden	3 955	0
	<b>254 619</b>	<b>232 488</b>

**Not 8 Arvode och sociala kostnader**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Arvode och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	144 630	127 998
Arvoden revisor	6 000	6 000
Arvoden valberedning	6 000	6 000
Vicevärd	26 000	0
	<b>182 630</b>	<b>139 998</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala kostnader	46 868	36 180
	<b>46 868</b>	<b>36 180</b>
<b>Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>229 498</b>	<b>176 178</b>

**Not 9 Byggnader och mark**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	62 961 683	62 961 683
Årets investeringar, Laddplatser	1 013 627	2 219 908
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>63 975 310</b>	<b>65 181 591</b>
Ingående avskrivningar	-20 211 046	-19 080 294
Årets avskrivningar	-1 172 987	-1 130 752
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-21 384 033</b>	<b>-20 211 046</b>
Mark	495 300	495 300
<b>Utgående värde mark</b>	<b>495 300</b>	<b>495 300</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>43 086 577</b>	<b>45 465 845</b>
Taxeringsvärden byggnader	79 586 000	77 988 000
Taxeringsvärden mark	64 102 000	37 882 000
	<b>143 688 000</b>	<b>115 870 000</b>

**Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 219 908	3 688
Årets investering laddstolpar	83 336	2 216 220
Bidrag Naturvårdsverket. laddstolpar	-828 968	0
Momsavdrag, laddstolpar	-460 649	0
Omklassificiering	-1 013 627	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>2 219 908</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>2 219 908</b>

**Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2024-12-31	2023-12-31
Andelar HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 12 Övriga fordringar**

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	91 909	73 134
Övriga fordringar	458 368	0
	<b>550 277</b>	<b>73 134</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	175 444	273 455
	<b>175 444</b>	<b>273 455</b>

**Not 14 Fond för yttre underhåll**

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	3 204 248	2 860 952
Avsättning	672 000	667 000
Ianspråktagande	-296 030	-323 704
	<b>3 580 218</b>	<b>3 204 248</b>

**Not 15 Ställda säkerheter**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Ställda säkerheter	41 317 700	41 317 700
	<b>41 317 700</b>	<b>41 317 700</b>

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

23 360 582 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 1 600 000 kr.

Den totala skulden om fem år förväntas uppgå till 21 360 582 kr.

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Förfaller inom ett till fem år efter balansdagen</b>		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	23 360 582	3 897 650
Beräknad skuld som förfaller inom 2–5 år.	0	21 062 932
	<b>23 360 582</b>	<b>24 960 582</b>

**Not 17 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	4,90	2024-03-30	0	3 497 650
Stadshypotek	3,784	2025-04-02	2 297 650	0
Swedbank Hypotek	2,130	2025-02-25	13 065 150	13 165 150
Swedbank Hypotek	2,940	2025-06-18	2 772 782	2 972 782
Swedbank Hypotek	2,220	2025-03-25	5 225 000	5 325 000
			<b>23 360 582</b>	<b>24 960 582</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	88 175	109 685
Förutbetalda hyror och avgifter	613 542	568 908
Upplupen vatten	157 914	138 621
Upplupen el	37 197	11 482
Beräknat arvode för revision	12 500	12 000
Övriga upplupna kostnader	82 564	34 695
Upplupen värme	133 095	0
	<b>1 124 985</b>	<b>875 391</b>

Denna årsredovisning har signerats digitalt av styrelsen

Per Svedensten  
Ordförande

Silva Fidel Vasquez

Eric Lindell

Eva-Lotta Billgren

Tomas Rosén  
HSB Ledamot

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

Thaha Osman  
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 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Marbäck i Svedala 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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

Thaha Osman  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Irene Hansson  
Av föreningen vald revisor

Lena Nilsson  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-04-27 kl. 14:08:38



**SILVA FIDEL VASQUEZ**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 07:28:25



**ERIC LINDELL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 13:05:35



**EVA-LOTTA BILLGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 11:56:46



**TOMAS ROSÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 16:28:30



**LENA NILSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 14:32:33



**IRENE HANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-18 kl. 15:19:03



**THAHA OSMAN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 12:17:45



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-05-21 kl. 14:35:05



**IRENE HANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 20:20:01



**THAHA OSMAN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 12:17:00



# 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.