



HSB Brf Marmorn ÅRSREDOVISNING

2020 - 2021

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/ bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA 2022

Dag 27 januari 2020, klockan 19.00

Lokal Kristinehovs Malmgård, Kristinehovsgatan 2, Kristinasalen

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 resultat- och balansräkning
13. Beslut i anledning av föreningens resultat 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. Val av styrelsens ordförande på 1 år
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter samt presentation av HSB-ledamot
18. Val av revisor/er och revisorssuppleant
19. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
20. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
21. Solcellsanläggningar 38:an och 44B
22. Motioner
23. Föreningsstämmans avslutande

Stockholm den 22 december 2021

Styrelsen

HSB Bostadsrättsförening Marmorn i Stockholm

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen HSB Bostadsrättsförening Marmorn i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 september 2020 – 31 augusti 2021.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1930-05-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1941-03-01 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-29 hos Bolagsverket. Brf Marmorn är en äkta förening.

Föreningen är medlem i Sopsug i Högalid samfällighetsförening, där föreningens andel är ca 8 % av samfälligheten. Föreningen äger också 25 st andelar i Windy ekonomisk förening som driver ett vindkraftverk i Grebbestad.

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Kommun | Förvärv | Adress |
|----------------------|-----------|---------|-------------------|
| Marmorn 1 | Stockholm | 1930 | Lundagatan 44 A-D |
| Marmorn 2 | Stockholm | 1930 | Lundagatan 42 A-B |
| Marmorn 4 | Stockholm | 1931 | Lundagatan 36 C-F |
| Marmorn 5 | Stockholm | 1931 | Lundagatan 36 A-B |
| Marmorn 6 | Stockholm | 1932 | Lundagatan 38 A-B |
| Marmorn 7 | Stockholm | 1939 | Lundagatan 40 A-B |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning sker med överskottsvärme från Telias berggrum och kompletteras med fjärrvärme.

Byggnadernas ytor

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 22 261 kvadratmeter, varav 21 440 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 821 kvadratmeter utgör lokalyta.

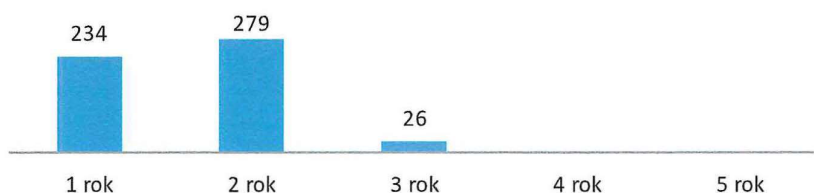
Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 539 lägenheter med bostadsrätt samt 22 lokaler, 35 p-platser och 12 mc-platser med hyresrätt.

Handwritten signature

Handwritten signatures and initials

Lägenhetsfördelning:



I fastigheterna finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

| Gemensamhetsanläggning | Kommentar |
|-------------------------|-----------|
| Tvättstugor | 8 st |
| Övernattningslägenheter | 4 st |
| Musikrum | 2 st |
| Hobbyrum | 1 st |
| Cykelrum | 3 st |
| Styrelserum | 1 st |

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättats 2018 och uppdateras årsvis.

Nedanstående har genomförts:

| Genomförd åtgärd | År | Kommentar |
|----------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Renovering tvättstuga | 2015,2019 | Lundagatan 38B,44B |
| Takrenovering | 2018,2019,2020 | Lundagatan 44A-D, 36A, 42A |
| Asfaltering | 2020, 2021 | Lundagatan 36-44 |
| Fasadrenovering | 2012,2016-2017, 2020 | Lundagatan 40, 38, 42 (våning 5) |
| Renovering fönster | 2014, 2019,2020 | Lundagatan 36 (ej gård), 44C (väster), 44C-D (norr)+42 (våning 5) |
| Byte fönster | 2016-2017, 2019, 2021 | Lundagatan 38, 44A-D (söder,väster) |
| Fasadlagning | 2016, 2019, 2021 | Lundagatan, 36,42,44 |
| Omläggning av trappa | 2018 | Lundagatan 36A |
| Betongplatta MC-parkering | 2018 | |
| Målning takkanter | 2017 - 2018 | Lundagatan 36A-F, 44A-D |
| Ny värmecentral | 2017 | |
| Byte av rör/kulvert | 2017 | Mellan Lundagatan 36F och 44D |
| Ombyggnad av hiss | 2017 | Lundagatan 38A |
| Renovering hissar | 2017 | Invändig renovering av hisskorgar |
| Takmålning | 2016 - 2017 | Lundagatan 38, 40 |
| Renovering dörrar/fönster | 2016 | Lokaler mot Lundagatan |
| Renovering portar | 2016 | Lundagatan 36-44 |
| Byte vvc-ventiler | 2015 - 2016 | Lundagatan 36-44 |
| Renovering mur/sockel | 2015 | Ut mot Lundagatan |
| Renovering fönster | 2009 - 2011 | Lundagatan 40, Lundagatan 42 |
| Bergvärmeinstallation | 2009 | Komplement till fjärrvärme |
| Bredband, fiberkabel | 2009 | |
| Renovering fönster | 2005 - 2008 | Lundagatan 36 (gård), 44 A-B (öster) |
| Renovering av hissar | 1998 - 1999 | |
| Renovering av balkonger | 1996 | |
| Stambyte/renovering badrum | 1991 - 1993 | |
| Stambyte el | 1991 - 1993 | |
| Stambyte kök | 1972 - 75, 1982, 1993 | |

Förvaltning

| Avtal | Leverantör |
|-----------------------------|----------------------|
| Internetleverantör | Ownit |
| Teknisk förvaltning o drift | Fastighetsskötsel AB |
| Lägenhetsförteckning | HSB |
| Ekonomisk förvaltning | HSB |

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 539 st. Av föreningens medlemslägenheter har 62 st (11,5%) överlåtits under året. Under året har styrelsen beviljat 44 st andrahandsuthyrningar.

Tillstånd för andrahandsuthyrning ges för:

- arbete eller studier på annan ort eller utomlands (max 5 år)
- längre vistelse på sjukhus eller äldreboende (max 5 år)
- fängelsevistelse (max 5 år)
- uthyrning till närstående (max 5 år)
- blivande pensionär som köper lägenhet med avsikt att bosätta sig i den vid pensionering (max 2 år)
- förälder som köper lägenhet för barns räkning för boende inom närmaste åren (max 2 år)
- vid övertagande av lägenhet genom arv (max 2 år)
- provsamboende (max 1,5 år)
- militärtjänst (max 1,5 år)
- bostadsrätten är svårsåld på grund av rådande marknadsförutsättningar (max 1 år)
- vistelse på annan ort eller utomlands (min 3 månader – max 1 år)

Andrahandsuthyrning beviljas för maximalt ett år i taget. Förlängning kan ske efter ny ansökan.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

| | | |
|---------------------|-----------------|-------------------|
| Bo Andersson | Ordförande | |
| Björn Johnson | Vice ordförande | |
| Karl-Axel Jonsson | Ledamot | |
| Thomas Kvaernå | Ledamot | |
| Elisabeth Palmgren | Ledamot | |
| Ylva Hammarsten | Ledamot | Avgått 2021-01-28 |
| Susanna Hummerhielm | Ledamot | |
| Deirdre Parr | Ledamot | |
| Peter Annamatz | Ledamot | |
| Anette Ekstrand | Ledamot | HSB-representant |
| Farnaz Mir | Suppleant | |
| Theodor Kraft | Suppleant | |
| Claes Nilsson | Suppleant | |

På grund av rådande covid-19 pandemi genomfördes föreningsstämman enbart genom poströstning, vilket innebar att 2019-2020 års styrelse satt kvar oförändrad även räkenskapsåret 2020-2021. Ordförande, samtliga ledamöter och samtliga suppleanter står därför i tur att avgå.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

OMH

Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like "PAC", "JP", "M. Joh", and "Z".

Revisorer

Carina Toresson, Toresson Revision AB Ordinarie extern
Monica Kroon Ordinarie intern
Mats Johnsson Suppleant intern

Valberedning

Leif Kroon Sammanställande
Lars Malm

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma genomfördes den 2021-01-28 genom enbart poströstning på grund av rådande covid-19 pandemi.

Väsentliga händelser och utförda underhållsarbeten under räkenskapsåret

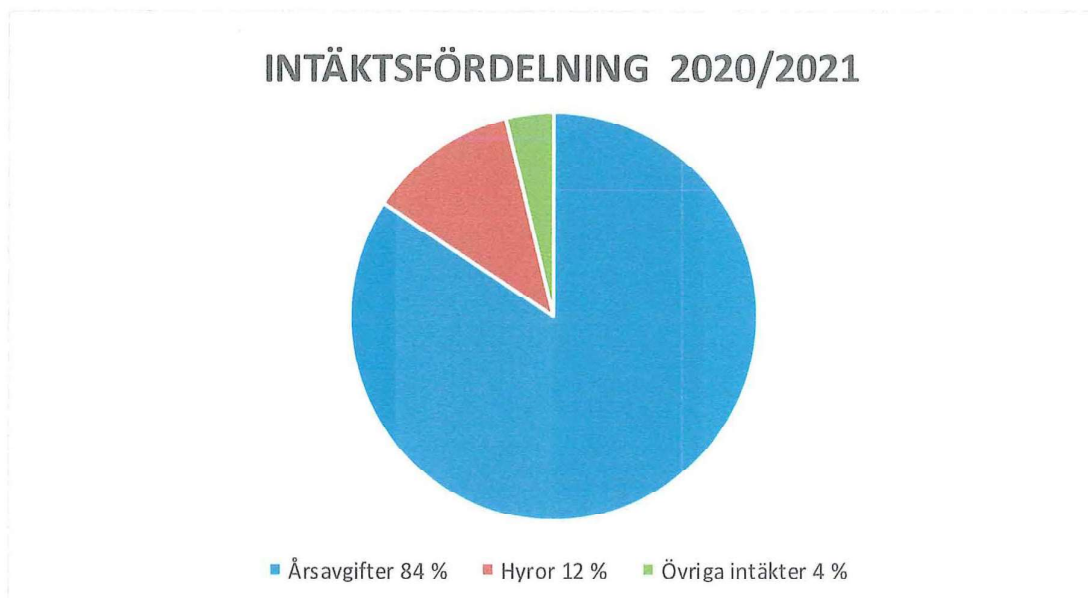
- Fönsterbyte 44C-D (söder+öster)
- Fasadförbättring och färgning fasad 44C-D (söder+öster)
- Byte av namn-/anslagstavlor i samtliga portar
- Målningsförbättring av ytterdörrar (påbörjat)
- Asfaltering 36A – 42B

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

- Fönsterbyte 36A-B (söder+väster)
- Fasadförbättring och färgning fasad 36A-B (söder+väster)
- Målningsförbättring av ytterdörrar (kvarvarande portar)
- Takreovering 36C-F
- Slipning/rengöring av golv i trapphusen

Föreningens ekonomi

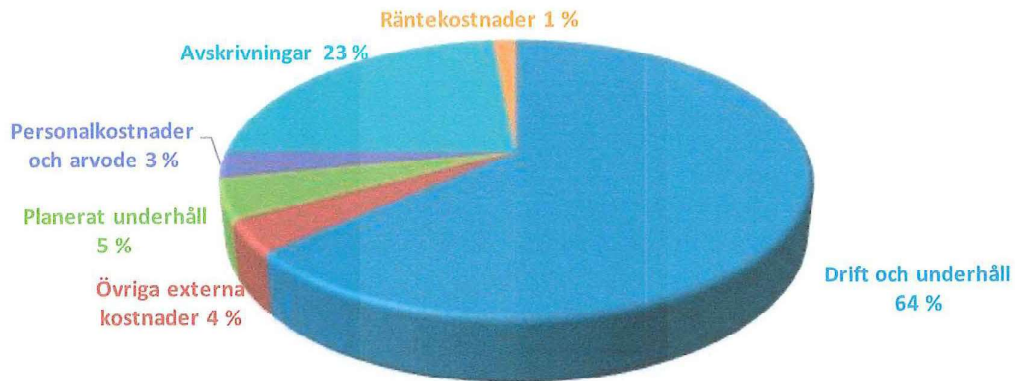
Fördelning intäkter och kostnader:



Handwritten signature

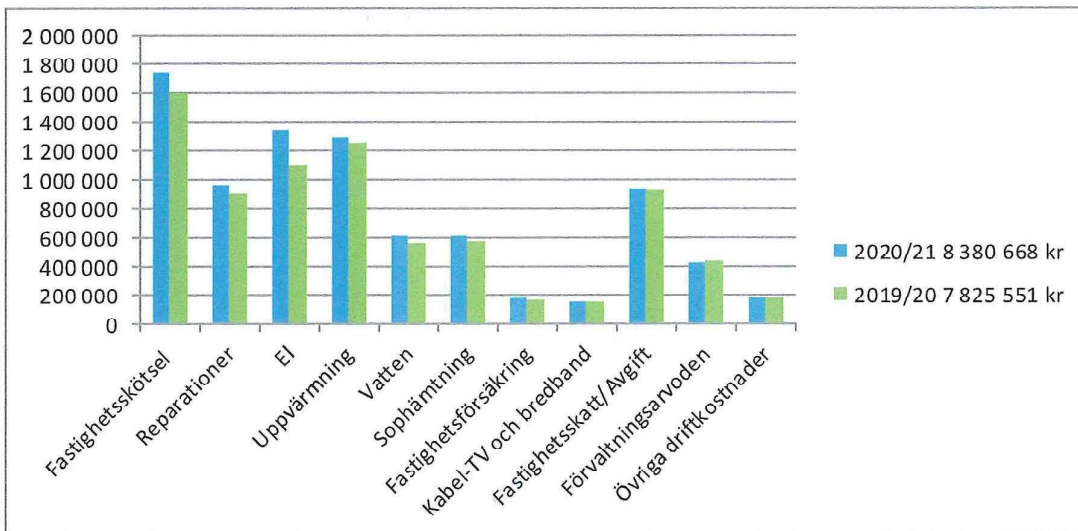
Handwritten signatures and notes

KOSTNADSFÖRDELNING 2020/2021



DRIFTSKOSTNADER (kr)

| | <u>2020/21</u> | <u>2019/20</u> |
|------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel | 1 737 039 | 1 601 535 |
| Reparationer | 955 598 | 894 683 |
| El | 1 331 632 | 1 104 080 |
| Uppvärmning | 1 284 409 | 1 244 660 |
| Vatten | 610 905 | 559 093 |
| Sophämtning | 606 273 | 568 095 |
| Fastighetsförsäkring | 168 900 | 161 763 |
| Kabel-TV och bredband | 147 094 | 147 012 |
| Fastighetsskatt/Avgift | 940 401 | 924 231 |
| Förvaltningsarvoden | 428 338 | 441 898 |
| Övriga driftkostnader | 170 280 | 178 501 |
| Summa kronor | 8 380 668 | 7 825 551 |



DM

*7/21
P. Åberg
Å. T. J.*

Intäkter per kvadratmeter

| | |
|-----------------|---------|
| Lokalhyror | 1512 kr |
| Övriga hyror | 25 kr |
| Årsavgifter | 611 kr |
| Övriga intäkter | 26 kr |

Kostnader per kvadratmeter

| | |
|------------------|--------|
| Drift | 377 kr |
| Avskrivningar | 138 kr |
| Kapitalkostnader | 9 kr |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 21 440 kvm bostäder och 821 kvm lokaler.

| Nyckeltal | 20/21 | 19/20 | 18/19 | 17/18 | 16/17 |
|----------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/kvm bostäder | 611 | 611 | 611 | 611 | 611 |
| Lån/kvm bostäder | 1787 | 1 794 | 1 802 | 1812 | 1818 |
| Räntekänslighet % * | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| Sparande kr/m2 ** | 270 | 278 | 253 | 252 | 238 |
| Elkostnad/kvm totalyta | 60 | 50 | 70 | 59 | 20 |
| Värmekostnad/kvm totalyta | 58 | 56 | 65 | 78 | 144 |
| Vattenkostnad/kvm totalyta | 28 | 25 | 31 | 27 | 25 |

* Räntekänslighet under 5 % innebär en låg känslighet för eventuella räntehöjningar.

** Sparande är ett nyckeltal som anger hur stort löpande överskott föreningen har till framtida underhåll och investeringar beräknat per kvm boarea och lokalarea varje enskilt år.

Flerårsöversikt

| Nyckeltal Brf Marmorn | 2021-08 | 2020-08 | 2019-08 | 2018-08 | 2017-08 |
|-------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning, tkr | 15 537 | 15 402 | 15 203 | 15 353 | 15 308 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 2 402 | 2 931 | 3 033 | 3 207 | 3 102 |
| Soliditet, % | 49,9 | 48,4 | 46,5 | 43,7 | 41,2 |

Förändring eget kapital

| | Insatser | Upplåtelse avgifter | Yttre uh fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---------------------------------|----------|------------------------|------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 849 750 | 3 428 426 | 11 499 166 | 20 090 405 | 2 931 547 |
| Reservering till fond 2020/21 | | | | | |
| Ianspråktagande av fond 2020/21 | | | - 610 708 | 610 708 | |
| Balanseras i ny räkning | | | | 2 931 547 | -2 931 547 |
| Årets resultat | | | | | 2 402 774 |
| Belopp vid året slut | 849 750 | 3 428 426 | 10 888 458 | 23 021 952 | 2 402 774 |

Dispositionsförslag

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--------------------------------------------------------------|-------------------|
| årets resultat | 2 402 774 |
| balanserad vinst före reservering/ianspråktagande yttre fond | 23 021 952 |
| ianspråktagande yttre fond | 610 708 |
| summa balanserat resultat, kronor | 26 035 434 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs, kronor

26 035 434

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

dkm

RP
San
EP
RP

**HSB Bostadsrättsförening Marmorn i Stockholm**

| Resultaträkning | | 2020-09-01 2021-08-31 | 2019-09-01 2020-08-31 |
|---------------------------------------------------|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 15 537 979 | 15 402 649 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift och underhåll | Not 2 | -8 400 868 | -7 845 751 |
| Övriga externa kostnader | Not 3 | -500 439 | -630 366 |
| Planerat underhåll | | -610 708 | -350 349 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 4 | -412 150 | -388 229 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -3 078 559 | -3 007 207 |
| Summa rörelsekostnader | | <u>-13 002 724</u> | <u>-12 221 902</u> |
| Rörelseresultat | | 2 535 255 | 3 180 747 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 5 | 61 944 | 50 625 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 6 | <u>-194 425</u> | <u>-299 825</u> |
| Summa finansiella poster | | <u>-132 481</u> | <u>-249 200</u> |
| Årets resultat | | 2 402 774 | 2 931 547 |

dm

*7/31
PAB
di
Suzanne
EP
Jahn
Z*

**HSB Bostadsrättsförening Marmorn i Stockholm**

| Balansräkning | | 2021-08-31 | 2020-08-31 |
|----------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | Not 7 | 64 961 880 | 64 918 033 |
| Inventarier och maskiner | Not 8 | 567 585 | 392 026 |
| Pågående nyanläggningar | Not 9 | 237 358 | 130 784 |
| | | <u>65 766 823</u> | <u>65 440 843</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 10 | 20 700 | 40 900 |
| | | <u>20 700</u> | <u>40 900</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>65 787 523</u> | <u>65 481 743</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar | | 12 960 | 7 375 |
| Avräkningskonto HSB Stockholm | | 1 844 854 | 1 845 349 |
| Placeringskonto HSB Stockholm | | 539 051 | 538 511 |
| Övriga fordringar | Not 11 | 98 216 | 21 328 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 285 270 | 233 899 |
| | | <u>2 780 351</u> | <u>2 646 462</u> |
| Kortfristiga placeringar | Not 13 | 14 000 000 | 12 000 000 |
| Kassa och bank | Not 14 | 7 388 | 16 699 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>16 787 739</u> | <u>14 663 161</u> |
| Summa tillgångar | | <u>82 575 262</u> | <u>80 144 903</u> |

d Mm

RAE
EP
28 Jan 2021

**HSB Bostadsrättsförening Marmorn i Stockholm**

| Balansräkning | 2021-08-31 | 2020-08-31 |
|----------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Insatser | 849 750 | 849 750 |
| Upplåtelseavgifter | 3 428 426 | 3 428 426 |
| Yttre underhållsfond | 11 499 166 | 11 499 166 |
| | <u>15 777 342</u> | <u>15 777 342</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | |
| Balanserat resultat | 23 021 952 | 20 090 405 |
| Årets resultat | 2 402 774 | 2 931 547 |
| | <u>25 424 726</u> | <u>23 021 952</u> |
| Summa eget kapital | <u>41 202 068</u> | <u>38 799 294</u> |
| Skulder | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 15 <u>12 889 000</u> | <u>7 354 000</u> |
| | 12 889 000 | 7 354 000 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | 25 413 696 | 31 111 576 |
| Leverantörsskulder | 488 136 | 303 538 |
| Skatteskulder | 95 856 | 94 930 |
| Fond för inre underhåll | 270 320 | 270 320 |
| Övriga skulder | Not 16 59 436 | 56 436 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17 <u>2 156 750</u> | <u>2 154 809</u> |
| | 28 484 194 | 33 991 609 |
| Summa skulder | <u>41 373 194</u> | <u>41 345 609</u> |
| Summa eget kapital och skulder | <u>82 575 262</u> | <u>80 144 903</u> |

dmm

381
PHE
UP
Jan
22 Jan
2

**HSB Bostadsrättsförening Marmorn i Stockholm**

| Kassaflödesanalys | 2020-09-01 2021-08-31 | 2019-09-01 2020-08-31 |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | 2 402 774 | 2 931 547 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 3 078 559 | 3 007 207 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 5 481 333 | 5 938 754 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | -133 844 | -24 872 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | 190 465 | 270 629 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 5 537 953 | 6 184 511 |
| Investeringsverksamhet | | |
| Investeringar i fastigheter | -3 061 361 | -3 193 366 |
| Investeringar i maskiner/inventarier | -343 178 | -323 474 |
| Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar | 20 200 | 20 200 |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | -3 384 339 | -3 496 640 |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut | -162 880 | -162 880 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -162 880 | -162 880 |
| Årets kassaflöde | 1 990 734 | 2 524 991 |
| Likvida medel vid årets början | 14 400 559 | 11 875 567 |
| Likvida medel vid årets slut | 16 391 293 | 14 400 559 |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

J. M. M.

PA
San
M. J. M.
EP



HSB Bostadsrättsförening Marmorn i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,5 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfalldagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och inanspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

JMM

SP PAC 7/21
Sow
The Jan
2

**HSB Bostadsrättsförening Marmorn i Stockholm**

| Noter | 2020-09-01 2021-08-31 | 2019-09-01 2020-08-31 |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Not 1 Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter | 13 098 384 | 13 098 084 |
| Hyror | 1 846 002 | 1 907 184 |
| Övriga intäkter | 593 472 | 400 532 |
| Bruttoomsättning | <u>15 537 858</u> | <u>15 405 800</u> |
| Avgifts- och hyresbortfall | 134 | -2 772 |
| Hyresförluster | -13 | -379 |
| | 15 537 979 | 15 402 649 |
| Not 2 Drift och underhåll | | |
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 1 737 039 | 1 601 535 |
| Reparationer | 955 598 | 894 683 |
| El | 1 331 632 | 1 104 080 |
| Uppvärmning | 1 284 409 | 1 244 660 |
| Vatten | 610 905 | 559 093 |
| Sophämtning | 606 273 | 568 095 |
| Fastighetsförsäkring | 168 900 | 161 763 |
| Kabel-TV och bredband | 147 094 | 147 012 |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift | 940 401 | 924 231 |
| Förvaltningsarvoden | 428 338 | 441 898 |
| Övriga driftkostnader | 190 280 | 198 701 |
| | 8 400 868 | 7 845 751 |
| Not 3 Övriga externa kostnader | | |
| Hyror och arrenden | 240 785 | 239 072 |
| Förbrukningsinventarier och varuinköp | 53 733 | 41 061 |
| Administrationskostnader | 98 222 | 169 294 |
| Extern revision | 35 000 | 35 000 |
| Konsultkostnader | 3 050 | 67 444 |
| Medlemsavgifter | 69 648 | 78 495 |
| | 500 439 | 630 366 |
| Not 4 Personalkostnader och arvoden | | |
| Arvode styrelse | 321 471 | 304 010 |
| Revisionsarvode | 7 200 | 7 200 |
| Sociala avgifter | 83 279 | 76 819 |
| Pensionskostnader och förpliktelser | 200 | 200 |
| | 412 150 | 388 229 |
| Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm | 905 | 787 |
| Ränteintäkter HSB placeringskonto | 539 | 540 |
| Ränteintäkter HSB bunden placering | 59 878 | 48 614 |
| Övriga ränteintäkter | 622 | 685 |
| | 61 944 | 50 625 |
| Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| Räntekostnader långfristiga skulder | 190 991 | 299 334 |
| Övriga räntekostnader | 3 434 | 491 |
| | 194 425 | 299 825 |

d m

PAC 3/2
JP
San
ru
z

**HSB Bostadsrättsförening Marmorn i Stockholm**

| Noter | 2021-08-31 | 2020-08-31 |
|------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Not 7 Byggnader och mark | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Anskaffningsvärde byggnader | 105 549 357 | 102 428 043 |
| Anskaffningsvärde mark | 423 190 | 423 190 |
| Årets investeringar | 2 954 787 | 3 121 314 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 108 927 334 | 105 972 547 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Ingående avskrivningar | -41 054 514 | -38 179 515 |
| Årets avskrivningar | -2 910 940 | -2 874 999 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -43 965 454 | -41 054 514 |
| Utgående bokfört värde | 64 961 880 | 64 918 033 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 211 000 000 | 211 000 000 |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 5 800 000 | 5 800 000 |
| Taxeringsvärde mark - bostäder | 466 000 000 | 466 000 000 |
| Taxeringsvärde mark - lokaler | 9 600 000 | 9 600 000 |
| Summa taxeringsvärde | 692 400 000 | 692 400 000 |
| Not 8 Inventarier och maskiner | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 1 321 829 | 998 355 |
| Årets investeringar | 343 178 | 323 474 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 1 665 007 | 1 321 829 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Ingående avskrivningar | -929 803 | -797 595 |
| Årets avskrivningar | -167 619 | -132 208 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -1 097 422 | -929 803 |
| Bokfört värde | 567 585 | 392 026 |
| Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 130 784 | 58 733 |
| Årets investeringar | 3 061 361 | 3 384 440 |
| Omklassificering till byggnad | -2 954 787 | -3 312 388 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 237 358 | 130 784 |
| Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav | | |
| Aktier Windy ek.förening 25 st å 4 040 kr | 40 400 | 60 600 |
| Nedskrivning aktier Windy ek.förening | -20 200 | -20 200 |
| Andel i HSB Stockholm | 500 | 500 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 20 700 | 40 900 |
| Andel i HSB Stockholm | 500 | 500 |
| Not 11 Övriga kortfristiga fordringar | | |
| Skattekonto | 95 291 | 18 403 |
| Övriga fordringar | 2 925 | 2 925 |
| | 98 216 | 21 328 |

JMM

3/21
PHE
EP
F. G. EP
F. G. EP
F. G. EP

**HSB Bostadsrättsförening Marmorn i Stockholm**

| Noter | 2021-08-31 | 2020-08-31 | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|----------------------|
| Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | | | | |
| Förutbetalda kostnader | 273 870 | 225 300 | | | |
| Upplupna intäkter | 11 400 | 8 599 | | | |
| | 285 270 | 233 899 | | | |
| Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår. | | | | | |
| Not 13 Kortfristiga placeringar | | | | | |
| Bunden placering 3 månader HSB Stockholm | 14 000 000 | 12 000 000 | | | |
| | 14 000 000 | 12 000 000 | | | |
| Not 14 Kassa och bank | | | | | |
| Handkassa | 1 479 | 1 479 | | | |
| Handelsbanken | 5 909 | 15 220 | | | |
| | 7 388 | 16 699 | | | |
| Not 15 Skulder till kreditinstitut | | | | | |
| | | | | | |
| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Villkorsändr dag | Belopp | Nästa års amortering |
| Nordea | 39788976026 | 0,67% | 2022-03-16 | 3 500 000 | 0 |
| Nordea | 39788976093 | 0,32% | 2022-04-06 | 7 000 000 | 0 |
| Nordea | 39798253787 | 0,33% | 2021-12-03 | 10 913 696 | 102 880 |
| Nordea | 39798278305 | 0,35% | 2022-03-01 | 4 000 000 | 0 |
| Stadshypotek AB | 319707 | 0,64% | 2024-10-30 | 5 535 000 | 60 000 |
| Swedbank | 2951899554 | 0,79% | 2023-09-25 | 7 354 000 | 0 |
| | | | | 38 302 696 | 162 880 |
| | | | | | 37 488 296 |
| | | | | | 12 889 000 |
| Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år. | | | | | |
| Ställda säkerheter | | | | | |
| | | | | 66 846 400 | 66 846 400 |
| | | | | 66 846 400 | 66 846 400 |
| Not 16 Övriga skulder | | | | | |
| Depositioner | | | | 59 436 | 56 436 |
| | | | | 59 436 | 56 436 |
| Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | | | | |
| Förutbetalda hyror och avgifter | | | | 1 228 866 | 1 293 894 |
| Övriga upplupna kostnader | | | | 927 884 | 860 915 |
| | | | | 2 156 750 | 2 154 809 |
| Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år. | | | | | |

U Mm

25/1
 PA
 EP
 SP
 K
 M
 J
 2



HSB Bostadsrättsförening Marmorn i Stockholm

Noter

2021-08-31 2020-08-31

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 23/11 2021

Anette Ekstrand

Björn Johnson

Bo Andersson

Deirdre Parr

Elisabeth Palmgren

Karl-Axel Jonsson

Peter Annamatz

Susanna Hummerhielm

Thomas Kvaerna

Vår revisionsberättelse har 2021-11-26 lämnats beträffande denna årsredovisning

Monica Kroon
Av föreningen vald revisor

Carina Toreson
Toreson Revision AB