



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Mörten i Frövi

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Mörten i Frövi med säte i FRÖVI org.nr. 716411-5318 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-01-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar på fastigheten i Lindesberg kommun:

| Fastighet | Förvävsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------|--------------|----------------------|
| Torp 19:1 | 1957-11-18 | 1959 |

Totalt 1 objekt

Fastigheten har under året varit fullvärdesförsäkrad i Folksam där även bostadsrättstillägget ingår. Fr o m 2024-01-01 är fastigheten fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar där även bostadsrättstillägget ingår.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|-------|---------------------------------------|--------------------------|
| 54 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 3432 |
| 14 | lokaler (hyresrätt) | 0 |
| 14 | p-platser med el | 0 |
| 11 | p-platser utan el | 0 |
| 12 | garageplatser | 0 |

Totalt 105 objekt 3432

Föreningens lägenheter fördelas på: 36 st 2 rok, 18 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll |
|------------------------|------------|
| Linus Larsson | Ordförande |
| Åke Johansson | Ledamot |
| Roger Andersson | Ledamot |
| Mats Fagrell | Ledamot |
| Eva-Lena Larsson | Ledamot |
| Christoffer Gustafsson | Ledamot |



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Linus Larsson, Mats Fagrell och Christoffer Gustafsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Roger Andersson, Eva-Lena Larsson, Linus Larsson och Christoffer Gustafsson.

Revisorer har varit: Kjell-Åke Wijk med Anna Funck som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Linus Larsson (sammankallande), Roger Andersson samt Eva-Lena Larsson, valda vid föreningsstämman.

Vicevärd har under året varit HSB Mälardalarna.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. På stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%. En förändring av årsavgiften med +1,5% per 2024-01-01 är registrerad.

Under året har föreningen monterat fönsterbleck för 35 750 kr. Större planerade underhåll de närmaste åren är utbyte av lysrörsarmaturer i källare och gemensamma utrymmen samt genomgång/besiktning av element i samtliga lägenheter och utbyte av de som bedöms som dåliga. Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Årets fonderingsbehov uppgår till 200 000 kr.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-04-13.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

| Årtal | Ändamål |
|-------|-------------------------------------|
| 1992 | Helrenovering |
| 2004 | Balkongrenovering/fönsterbyte |
| 2016 | Lägenhetsdörrar, trapphusrenovering |
| 2019 | Entrétrappor, byte, etapp 1 |
| 2021 | Entrétrappor, byte, etapp 2 |
| 2022 | Byte av undercentral |

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits..

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 60 och under året har det tillkommit 5 och avgått 7 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 58.

Föreningen har en egen e-postadress: brf.morten@telia.com

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm | 255 | 252 | 238 | 306 | 243 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 1 953 | 2 032 | 2 110 | 2 188 | 2 267 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 1 953 | 2 032 | 2 110 | 2 188 | 2 267 |
| Räntekänslighet, % | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| Energikostnad, kr/kvm | 197 | 213 | 196 | 169 | 172 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 822 | 800 | 792 | 781 | 766 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 96 | 98 | 98 | 98 | 98 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 855 | 817 | 809 | 799 | 786 |
| Nettoomsättning, tkr | 2 921 | 2 804 | 2 778 | 2 743 | 2 697 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 533 | 475 | 256 | 296 | 232 |
| Soliditet, % | 35 | 31 | 28 | 25 | 23 |

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 stämans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 196 765 | 0 | 0 | 196 765 |
| Underhållsfond, kr | 1 305 886 | 0 | 164 250 | 1 470 136 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 1 502 651 | 0 | 164 250 | 1 666 901 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 1 548 282 | 475 379 | -164 250 | 1 859 411 |
| Årets resultat, kr | 475 379 | -475 379 | 532 786 | 532 786 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | 2 023 661 | 0 | 368 536 | 2 392 197 |
| S:a eget kapital, kr | 3 526 312 | 0 | 532 786 | 4 059 098 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 200 000 kr samt ianspråktagande skett med 35 750 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 | 2 023 661 |
| Årets resultat, kr | 532 786 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -200 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 35 750 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | 2 392 197 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|------------------------------------|------------------|
| Balanseras i ny räkning, kr | 2 392 197 |
|------------------------------------|------------------|

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

| | | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Resultaträkning | | | |
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 2 920 912 | 2 803 786 |
| Ovriga rörelseintäkter | Not 3 | 12 387 | 0 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 933 299 | 2 803 786 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -1 830 843 | -1 724 019 |
| Planerat underhåll | | -35 750 | -58 875 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 5 | -82 492 | -68 886 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -308 197 | -330 386 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 257 282 | -2 182 166 |
| Rörelseresultat | | 676 017 | 621 620 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 6 | 41 175 | 3 803 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 7 | -184 407 | -150 044 |
| Summa finansiella poster | | -143 232 | -146 241 |
| Årets resultat | | 532 786 | 475 379 |
| Tilläggsupplysningar till resultaträkningen | | | |
| Avsättning underhållsfond | | -200 000 | -188 000 |
| Disposition underhållsfond | | 35 750 | 58 875 |
| Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond | | -164 250 | -129 125 |
| Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond | | 368 536 | 346 254 |

| Balansräkning | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Tillgångar | | |
| Anläggningstillgångar | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | |
| Byggnader | Not 8 8 797 950 | 9 078 584 |
| Mark | Not 9 157 500 | 157 500 |
| Markanläggningar | Not 10 361 202 | 364 764 |
| Inventarier | Not 11 0 | 24 000 |
| | <u>9 316 651</u> | <u>9 624 848</u> |
| Summa anläggningstillgångar | <u>9 316 651</u> | <u>9 624 848</u> |
| Omsättningstillgångar | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar | 2 000 | 11 472 |
| HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank | 2 057 181 | 1 464 016 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 39 082 | 22 163 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | <u>118 511</u> | <u>119 253</u> |
| | 2 216 774 | 1 616 904 |
| Kassa och bank | 627 | 627 |
| Summa omsättningstillgångar | <u>2 217 401</u> | <u>1 617 531</u> |
| Summa tillgångar | <u>11 534 052</u> | <u>11 242 379</u> |

| Balansräkning | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | Not 12 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Insatser | | 196 765 | 196 765 |
| Underhållsfond | | 1 470 136 | 1 305 886 |
| | | <u>1 666 901</u> | <u>1 502 651</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 1 859 411 | 1 548 282 |
| Årets resultat | | 532 786 | 475 379 |
| | | <u>2 392 197</u> | <u>2 023 661</u> |
| Summa eget kapital | | <u>4 059 098</u> | <u>3 526 313</u> |
| Skulder | | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 13 | 4 672 658 | 6 220 334 |
| | | <u>4 672 658</u> | <u>6 220 334</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 14 | 2 031 208 | 752 504 |
| Leverantörsskulder | | 114 984 | 68 026 |
| Fond för inre underhåll | | 276 755 | 291 681 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 35 084 | 29 911 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 344 264 | 353 610 |
| | | <u>2 802 296</u> | <u>1 495 732</u> |
| Summa skulder | | <u>7 474 954</u> | <u>7 716 066</u> |
| Summa eget kapital och skulder | | <u>11 534 052</u> | <u>11 242 379</u> |

| Kassaflödesanalys | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | 532 786 | 475 379 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 308 197 | 330 386 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 840 982 | 805 765 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | -6 705 | -26 381 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | 27 859 | -29 696 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 862 137 | 749 689 |
| Investeringsverksamhet | | |
| Investeringar i fastigheter | 0 | -336 250 |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | 0 | -336 250 |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder | -268 972 | -268 972 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -268 972 | -268 972 |
| Årets kassaflöde | 593 165 | 144 467 |
| Likvida medel vid årets början | 1 464 643 | 1 320 177 |
| Likvida medel vid årets slut | 2 057 808 | 1 464 643 |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,46 %

Markanläggningar 5-10 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

| Noter | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Not 2 Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter | 2 680 212 | 2 602 176 |
| Hyror | 99 432 | 99 432 |
| Övriga avgifter | 142 012 | 141 912 |
| Övriga intäkter | 17 892 | 5 077 |
| Bruttoomsättning | 2 939 548 | 2 848 597 |
| | | |
| Hysesbortfall | -18 636 | -17 415 |
| Avsatt till inre fond | 0 | -27 396 |
| | 2 920 912 | 2 803 786 |
| Not 3 Övriga rörelseintäkter | | |
| Elstöd | 12 387 | 0 |
| | 12 387 | 0 |
| Not 4 Driftskostnader | | |
| Fastighetsskötsel, serviceavtal mm | 379 419 | 341 552 |
| Reparationer | 183 550 | 97 346 |
| El | 65 979 | 93 021 |
| Uppvärmning | 380 401 | 390 014 |
| Vatten | 229 803 | 249 490 |
| Sophämtning | 102 658 | 78 937 |
| Övriga avgifter | 230 878 | 221 661 |
| Förvaltningskostnader | 194 510 | 191 859 |
| Fastighetsavgift | 38 930 | 38 930 |
| Övriga driftskostnader | 24 715 | 21 209 |
| | 1 830 843 | 1 724 019 |
| Not 5 Personalkostnader och arvoden | | |
| Förtroendevalda | | |
| Styrelsearvode | 52 143 | 48 213 |
| Övriga arvoden | 8 400 | 377 |
| Revisorsarvode | 7 026 | 6 714 |
| Löner och andra ersättningar | 0 | 37 |
| Sociala kostnader | 14 723 | 13 346 |
| | 82 292 | 68 686 |
| Övriga | | |
| Pensionskostnader och förpliktelser | 200 | 200 |
| | 200 | 200 |
| | 82 492 | 68 886 |
| Föreningen har inte haft några anställda under året. | | |
| Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| Ränteintäkter | 40 526 | 3 724 |
| Ränteintäkter skattekonto | 574 | 24 |
| Övriga finansiella intäkter | 75 | 56 |
| | 41 175 | 3 803 |
| Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| Räntekostnader långfristiga skulder | 184 407 | 150 044 |
| | 184 407 | 150 044 |

| Noter | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Not 8 Byggnader | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 19 276 453 | 19 106 713 |
| Årets nyanskaffningar | 0 | 336 250 |
| Årets utrangeringar | 0 | -166 510 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 19 276 453 | 19 276 453 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -10 197 869 | -10 061 556 |
| Årets utrangeringar | 0 | 144 330 |
| Årets avskrivningar | -280 634 | -280 643 |
| Utgående avskrivningar | -10 478 503 | -10 197 869 |
| Bokfört värde | 8 797 950 | 9 078 584 |
| Taxeringsvärde för Torp 19:1 i Frövi. Värdeår 1969. | | |
| Byggnad - bostäder hyreshus | 9 600 000 | 9 600 000 |
| Byggnad - lokaler | 160 000 | 160 000 |
| | 9 760 000 | 9 760 000 |
| Mark - bostäder hyreshus | 2 520 000 | 2 520 000 |
| Mark - lokaler | 97 000 | 97 000 |
| | 2 617 000 | 2 617 000 |
| Taxeringsvärde totalt | 12 377 000 | 12 377 000 |
| Not 9 Mark | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 157 500 | 157 500 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 157 500 | 157 500 |
| Bokfört värde | 157 500 | 157 500 |
| Not 10 Markanläggningar | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 431 250 | 431 250 |
| Årets omklassificeringar från inventarier till markanläggningar | 60 000 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 491 250 | 431 250 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -66 486 | -44 923 |
| Årets omklassificeringar från inventarier till markanläggningar | -36 000 | |
| Årets avskrivningar | -27 562 | -21 563 |
| Utgående avskrivningar | -130 048 | -66 486 |
| Bokfört värde | 361 202 | 364 764 |
| Not 11 Inventarier | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 60 000 | 60 000 |
| Årets omklassificeringar från inventarier till markanläggningar | -60 000 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 0 | 60 000 |
| Ingående avskrivningar | -36 000 | -30 000 |
| Årets omklassificeringar från inventarier till markanläggningar | 36 000 | 0 |
| Årets avskrivningar | 0 | -6 000 |
| Utgående avskrivningar | 0 | -36 000 |
| Bokfört värde | 0 | 24 000 |

| Noter | | 2023-12-31 | | 2022-12-31 | |
|---|------------|----------------|---------------------|------------------------|-------------------------|
| Not 12 Eget kapital | | | | | |
| | | Insatser | Underhålls- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets ingång | | 196 765 | 1 305 886 | 1 548 282 | 475 379 |
| Omföring av årets resultat enligt årsstämma | | | | 475 379 | -475 379 |
| Disp. fond för yttre UH enl styrelsebeslut | | | -35 750 | 35 750 | |
| Avsättn. fond för yttre UH enl underhållsplan | | | 200 000 | -200 000 | |
| Årets resultat | | | | | 532 786 |
| Belopp vid årets slut | | 196 765 | 1 470 136 | 1 859 411 | 532 786 |
| Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut | | | | | |
| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
| Stadshypotek AB | 391202 | 1,69% | 2024-10-30 | 1 809 864 | 47 628 |
| Stadshypotek AB | 508528 | 1,50% | 2026-09-30 | 1 894 360 | 21 344 |
| Stadshypotek AB | 568986 | 4,30% | 2025-07-30 | 2 516 110 | 40 000 |
| Stadshypotek AB | 642374 | 5,24% | 2026-09-30 | 483 532 | 160 000 |
| | | | | 6 703 866 | 268 972 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | 4 672 658 | |
| Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till | | | | | 5 675 474 |
| Ställda säkerheter | | | | | |
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i> | | | | | |
| Fastighetsinteckningar | | | | 12 495 000 | 12 495 000 |
| Summa ställda säkerheter | | | | 12 495 000 | 12 495 000 |
| Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut | | | | | |
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) | | | | 268 972 | 268 972 |
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning) | | | | 1 762 236 | 483 532 |
| | | | | 2 031 208 | 752 504 |

Örebro 2024-

Digitalt signerad av

.....
Christoffer Gustafsson

.....
Eva-Lena Larsson

.....
Roger Andersson

.....
Linus Larsson

.....
Mats Fagrell

.....
Åke Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-

.....
Kjell-Åke Wijk

Av stämman vald revisor

.....
Simon Arnelund

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Mörten i Frövi, org.nr. 716411-5318

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mörten i Frövi 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den andra informationen som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt 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 Mörten i Frövi 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 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kjell-Åke Wijk
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Mörten i Frövi signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LINUS LARSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-02-10 kl. 14:35:29



CHRISTOFFER GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 12:01:42



EVA-LENA LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-02 kl. 09:09:59



ROGER ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-04 kl. 20:13:42



ÅKE JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-02 kl. 17:47:11



MATS FAGRELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-06 kl. 23:23:01



KJELL-ÅKE WIJK

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 14:32:54



SIMON ARNELUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 07:33:53



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Mörten i Frövi signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KJELL-ÅKE WIJK

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 14:30:56

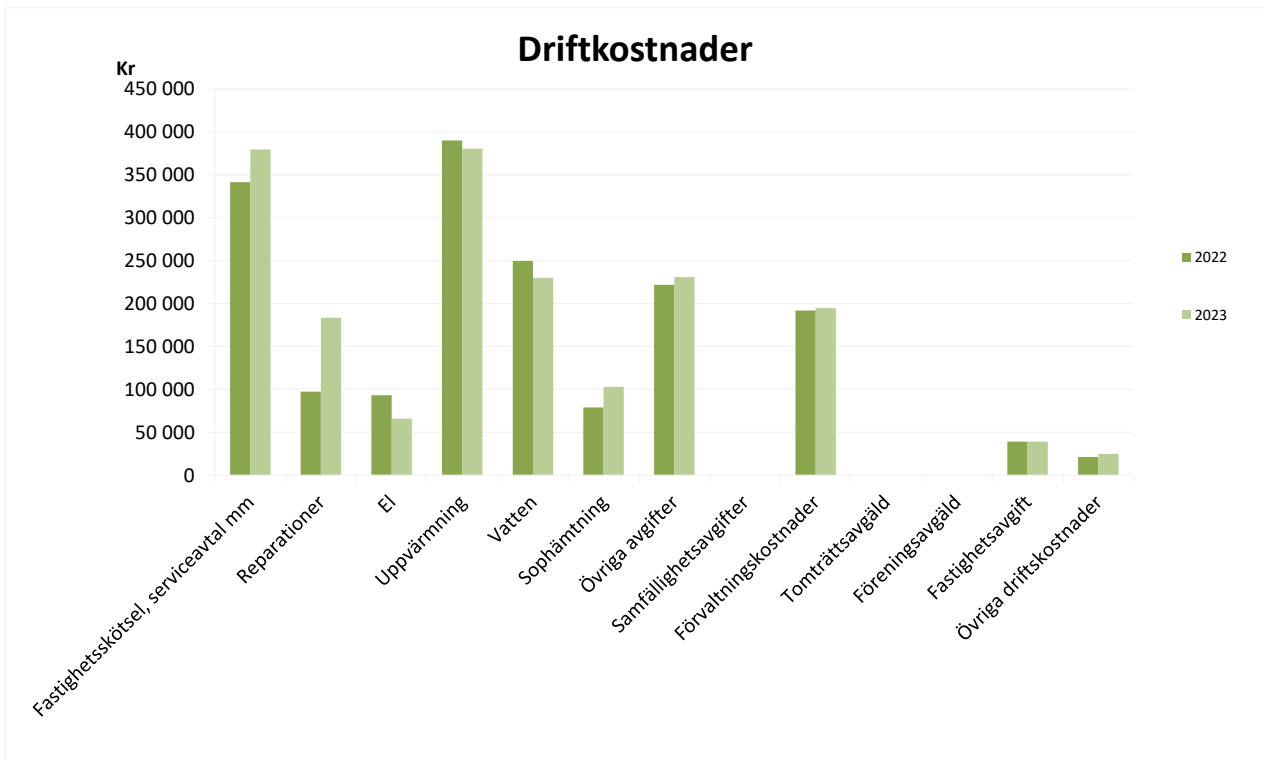
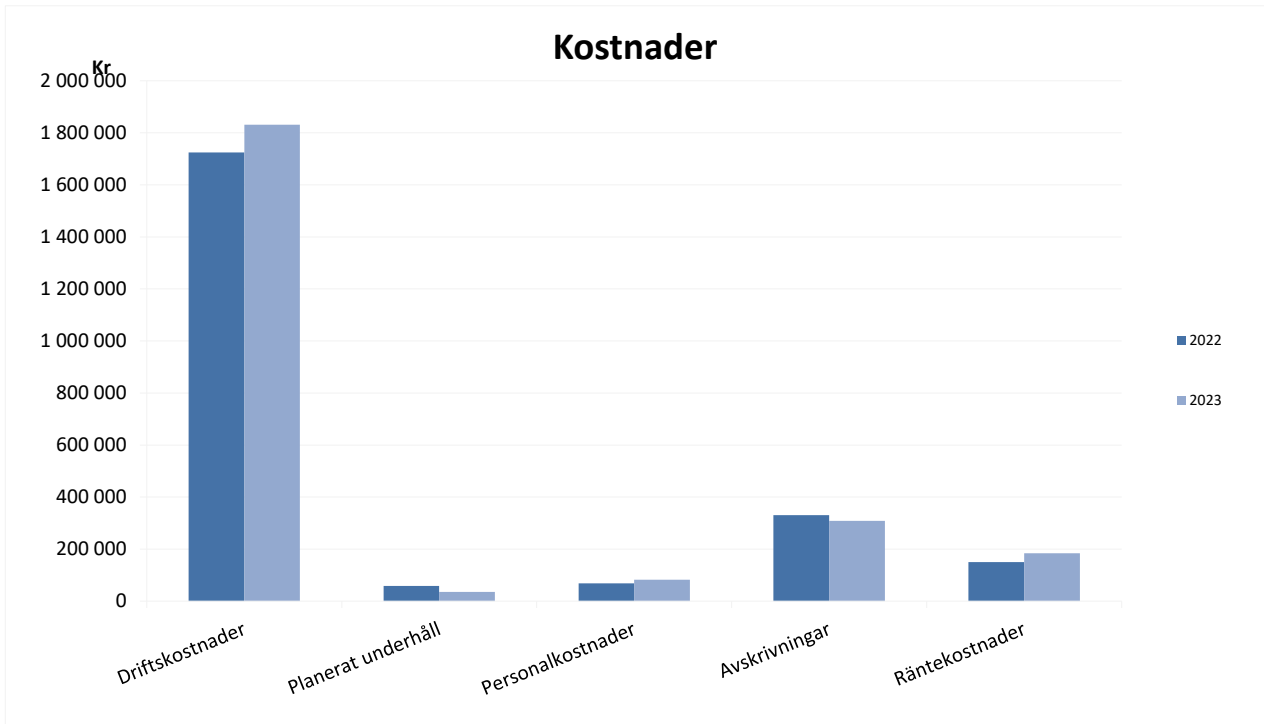


SIMON ARNELUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 07:34:36







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Mörtén i Frövi



255
KR/KVM
SPARANDE



1953
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



3%
RÄNTEKÄNSLIGHET



197
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



781
KR/KVM
ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
[hsb.se/bostadsrattskollen](https://www.hsb.se/bostadsrattskollen)

| | NYCKELTAL | DEFINITION | VARFÖR? | RIKTVÄRDEN/SKALA |
|---|---|---|---|---|
|  | Sparande 255 kr/kvm | Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta) | Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar. | 5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm |
|  | Investeringsbehov kr/kvm | Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta) | För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov. | Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras. |
|  | Skuldsättning 1953 kr/kvm | Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta) | Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov. | 5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm |
|  | Räntekänslighet 3% | 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna | Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika. | 5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 % |
|  | Energikostnad 197 kr/kvm | Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta) | Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen. | Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna. |
|  | Tomträtt Nej | Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken) | Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar. | Ja eller nej |
|  | Årsavgift 781 kr/kvm | Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan) | Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg. | Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar. |

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.