



## ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Mården 21 i Örebro



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Mården 21 i Örebro med säte i Örebro org.nr. 769627-0201 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2013. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-04-24.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Örebro kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Mården 21	2014-12-16	1935

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Söderberg & Partners. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-30

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
2	garageplatser	30
12	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	794
<b>Totalt 14 objekt</b>		<b>824</b>

Föreningens lägenheter fördelas på:

3 st	1 rok	23-26 m <sup>2</sup>
8 st	2,5 rok	76-83 m <sup>2</sup>
1 st	3 rok	83 m <sup>2</sup>



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Monica Ljungström	Ordförande	2022-05-19	2023-05-28
Mathias Nyting	Ordförande	2023-05-29	
Mathias Nyting	Ledamot	2022-05-19	2023-05-29
Jana Sandberg	Ledamot	2022-05-19	
Kristin Carbonnier	Ledamot	2023-06-14	
Amanda Hammarström	Suppleant	2023-06-14	
Anton Olsson	Suppleant	2023-06-14	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mathias Nyting, Jana Sandberg och Kristin Carbonnier.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Mathias Nyting och Jana Sandberg.

Revisorer har varit: BoRevision AB vald av föreningen.

Valberedning har varit: Emil Engström, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 2 482 640 kr. Under året har föreningen amorterat 100 000 kr. Föreningen har ett rörligt lån som löper ut 2024-03-01.

Styrelsen anser att månadsavgifterna kan komma att höjas om det ekonomiska läget så krävs, men strävan är att föreningen ska ha en god ekonomi med så låg månadsavgift som möjligt.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Ändamål
2000 och framåt	Byte av avloppsstammar
2007	Nya treglasfönster
2008	Renovering av tvättstuga
2010	Ny fjärrvärmepårlare
2011	Installation fiber lan
2014	Omputsning av fasad
2018	Nya lägenhetsdörrar

Föreningen saknar underhållsplan. I samband med fastighetsförvärvet 2014 upprättades en besiktningsrapport enligt vilken underhållsbehovet de kommande 10 åren bedöms uppgå till ca 1,4 mkr. Avsättning till underhållsfonden har skett med 40 tkr enligt ekonomisk plan.

Föreningen har under året bytt ut en tvättmaskin.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 17 och under året har det tillkommit 7 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 18.

Föreningen har även en mailadress: Brfmarden21@gmail.com

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	114	213	192	198	212
Skuldsättning, kr/kvm	3 013	3 134	3 419	3 668	4 251
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 127	3 253	3 549	3 807	4 411
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	7
Energikostnad, kr/kvm	208	163	166	135	136
Årsavgifter, kr/kvm	607	607	607	607	607
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	91	92	93	94
Totala intäkter, kr/kvm	631	639	637	630	620
Nettoomsättning, tkr	520	527	525	519	511
Resultat efter finansiella poster, tkr	-72	57	40	0	34
Soliditet, %	85	85	84	83	80

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.

#### **Uppllysning vid förlust**

Föreningen redovisar ett underskott för 2023. Underskottet beror främst på ökade räntekostnader och underhåll. Underskottet påverkar även kassaflödet och därmed föreningens möjligheter att infria framtida ekonomiska åtaganden. Styrelsen har en plan för avgiftshöjningar om det blir nödvändigt de kommande åren.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	15 002 813	0	0	15 002 813
Upplåtelseavgifter, kr	432 719	0	0	432 719
Underhållsfond, kr	96 625	0	-7 831	88 794
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>15 532 157</b>	<b>0</b>	<b>-7 831</b>	<b>15 524 326</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-543 594	57 257	7 831	-478 496
Årets resultat, kr	57 267	-57 257	-72 116	-72 116
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-486 327</b>	<b>0</b>	<b>-64 285</b>	<b>-550 612</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>15 045 830</b>	<b>0</b>	<b>-72 116</b>	<b>14 973 714</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 40 000 kr samt ianspråktagande skett med 47 831 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	-486 327
Årets resultat, kr	-72 116
Reservation till underhållsfond, kr	-40 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	47 831
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-550 612</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-550 612</b>
------------------------------------	-----------------

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	519 920	526 808
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>519 920</b>	<b>526 808</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-379 057	-290 986
Övriga externa kostnader	Not 4	-17 220	-17 011
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-118 041	-118 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-514 317</b>	<b>-425 997</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 603</b>	<b>100 811</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	234	12
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-77 953	-43 556
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-77 719</b>	<b>-43 544</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-72 116</b>	<b>57 267</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	17 142 939	17 260 980
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>17 142 939</u>	<u>17 260 980</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>17 142 939</u></b>	<b><u>17 260 980</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	13 200	12 060
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>17 531</u>	<u>16 347</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		30 731	28 407
<i>Kassa och bank</i>	Not 10	<u>413 596</u>	<u>452 786</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>444 327</u></b>	<b><u>481 192</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>17 587 266</u></b>	<b><u>17 742 172</u></b>



Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 435 532	15 435 532
Fond för yttre underhåll		88 794	96 625
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>15 524 326</u>	<u>15 532 157</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-478 496	-543 594
Årets resultat		-72 116	57 267
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-550 612</u>	<u>-486 327</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b><u>14 973 713</u></b>	<b><u>15 045 830</u></b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	1 053 663	1 053 663
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>1 053 663</u>	<u>1 053 663</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	1 428 977	1 528 977
Leverantörsskulder		38 442	32 248
Skatteskuld		1 502	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	90 969	81 455
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>1 559 890</u>	<u>1 642 680</u>
<b>Summa skulder</b>		<b><u>2 613 553</u></b>	<b><u>2 696 343</u></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>17 587 266</u></b>	<b><u>17 742 172</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-72 116	57 267
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	<u>118 041</u>	<u>118 000</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	45 924	175 267
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 325	-2 486
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>17 210</u>	<u>-7 913</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	60 810	164 867
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	<u>-100 000</u>	<u>-235 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-100 000	-235 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-39 190</b>	<b>-70 133</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>452 786</b>	<b>522 918</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>413 596</b>	<b>452 786</b>

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

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

En avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperioden 100 år och rak avskrivning.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas	%
Ursprunglig byggnad	1

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter beslutas av styrelsen och sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens ekonomiska plan.

#### Skulder till kreditinstitut

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

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningens har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr. (0 kr)

#### 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
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	481 620	481 620
Hyror	16 800	16 800
Övriga avgifter	14 400	14 400
Övriga intäkter	7 100	13 988
	<u>519 920</u>	<u>526 808</u>
	<b>519 920</b>	<b>526 808</b>
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	19 292	20 821
Reparationer	0	3 101
El	30 942	10 308
Uppvärmning	114 996	100 080
Vatten	25 820	24 263
Sophämtning	15 664	15 851
Övriga avgifter	61 155	57 355
Förvaltningskostnader	42 769	40 979
Fastighetsavgift	20 588	18 228
Planerat underhåll	47 831	0
	<u>379 057</u>	<u>290 986</u>
	<b>379 057</b>	<b>290 986</b>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
Porto och bankavgifter	1 820	1 989
Juridiska avgifter	300	52
Revisionskostnad	14 300	13 125
Medlems- och styrelseaktiviteter	0	245
Övriga kostnader	800	1 600
	<u>17 220</u>	<u>17 011</u>
	<b>17 220</b>	<b>17 011</b>
<b>Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	118 041	118 000
	<u>118 041</u>	<u>118 000</u>
	<b>118 041</b>	<b>118 000</b>
<b>Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter skattekonto	234	12
	<u>234</u>	<u>12</u>
	<b>234</b>	<b>12</b>
<b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	77 953	43 556
	<u>77 953</u>	<u>43 556</u>
	<b>77 953</b>	<b>43 556</b>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 8 Byggnader och mark</b>		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	11 833 237	11 833 237
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 833 237	11 833 237
Ingående ackumulerade avskrivningar	-944 000	-826 000
Årets avskrivningar	-118 041	-118 000
Utgående avskrivningar	-1 062 041	-944 000
<b>Bokfört värde</b>	<b>10 771 196</b>	<b>10 889 237</b>
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	6 371 743	6 371 743
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 371 743	6 371 743
<b>Bokfört värde</b>	<b>6 371 743</b>	<b>6 371 743</b>
<b>Summa byggnader och mark</b>	<b>17 142 939</b>	<b>17 260 980</b>
Taxeringsvärde för Mården 21 i Örebro. Värdeår 1955.		
Byggnad - bostäder hyreshus	8 000 000	8 000 000
Byggnad - lokaler	76 000	76 000
	8 076 000	8 076 000
Mark - bostäder hyreshus	6 600 000	6 600 000
	6 600 000	6 600 000
Taxeringsvärde totalt	14 676 000	14 676 000

Noter		2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 9</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>		
	Skattekonto	13 200	11 962
	Skattefordran	0	98
		<b>13 200</b>	<b>12 060</b>
<b>Not 10</b>	<b>Kassa och bank</b>		
	Bankkonto	413 596	452 786
		<b>413 596</b>	<b>452 786</b>
<b>Not 11</b>	<b>Eget kapital</b>		
		Medlemsinsatser	
		Uppl. avgifter	Insatser
			Underh.-fond
			Balanserat resultat
			Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	432 719	15 002 813
	Omföring av årets resultat enligt årsstämma		96 625
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-543 594
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		57 267
	Årets resultat		-47 831
			40 000
			-40 000
	<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>432 719</b>	<b>15 002 813</b>
			<b>88 794</b>
			<b>-478 496</b>
			<b>-72 116</b>
<b>Not 12</b>	<b>Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
			Nästa års amortering
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta
			Konv.datum
			Belopp
	Stadshypotek AB	191431	4,90%
			2024-06-01
			1 428 977
	Stadshypotek AB	60389	1,53%
			2030-03-01
			1 053 663
			2 482 640
			50 000
			0
			50 000
	<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>		<b>1 053 663</b>
	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		2 232 640
	<b>Ställda säkerheter</b>		
	<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>		
	Fastighetsinteckningar		5 600 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>5 600 000</b>
<b>Not 13</b>	<b>Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	50 000	100 000
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	1 378 977	1 428 977
		<b>1 428 977</b>	<b>1 528 977</b>
<b>Not 14</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	48 713	46 895
	Upplupna räntekostnader	6 894	5 319
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35 362	29 241
		<b>90 969</b>	<b>81 455</b>

<b>Noter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
--------------	-------------------	-------------------

Örebro, 2024

Digitalt signerad av

Mathias Nyttig

Jana Sandberg

Kristin Carbonnier

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

Åsa Axell  
BoRevision AB  
Av stämman vald revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Mården 21 i Örebro, org.nr. 769627-0201

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mården 21 i Örebro för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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



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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Mården 21 i Örebro för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

---

Örebro

Digitalt signerad av

Åsa Axell  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Mården 21 i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MATHIAS NYTTING**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-06-03 kl. 15:56:55



**JANA SANDBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 22:43:20



**KRISTIN CARBONNIER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 18:06:42



**ÅSA AXELL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-06-06 kl. 12:18:32



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

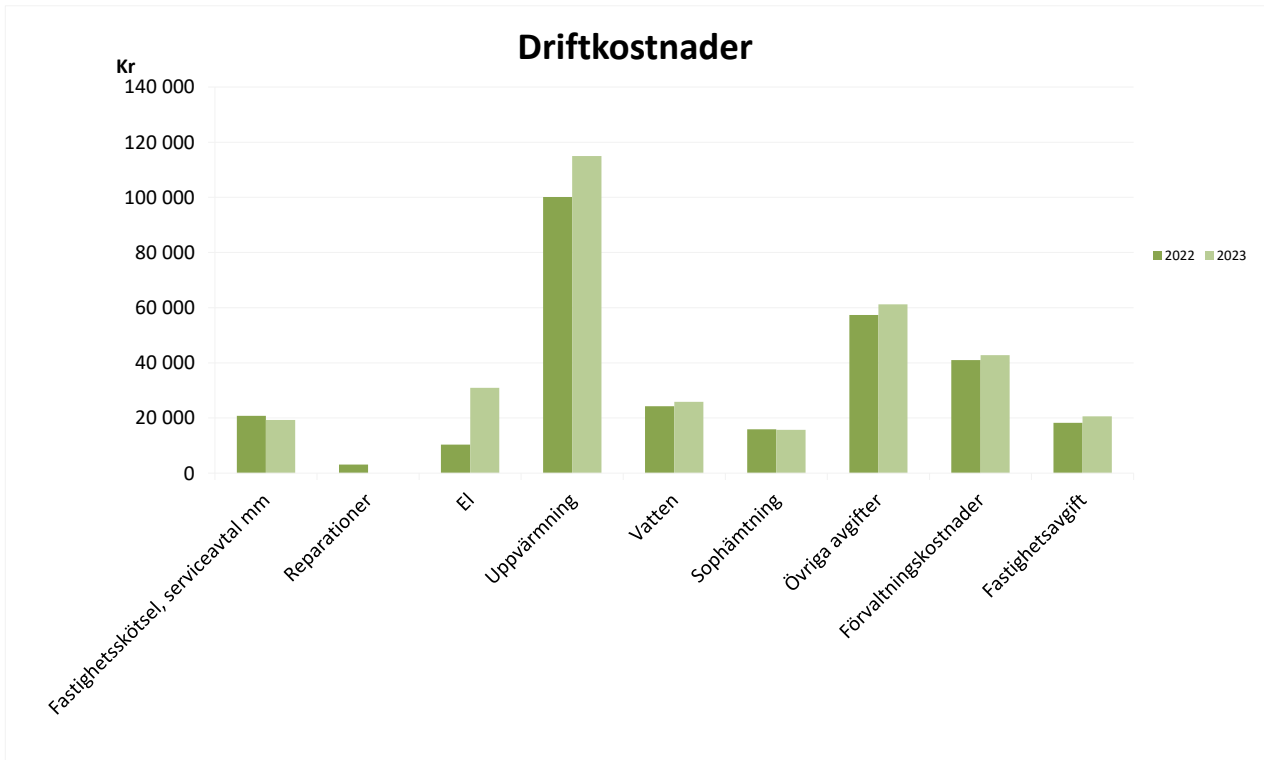
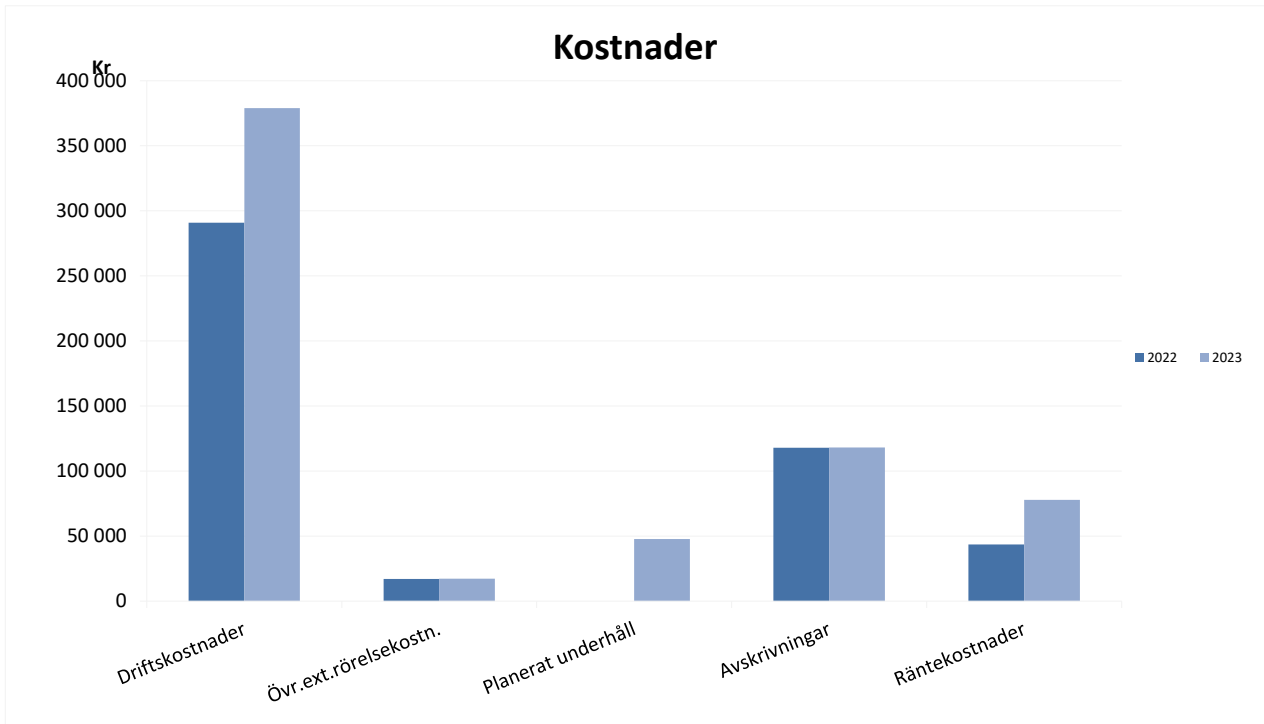
Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Mården 21 i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ÅSA AXELL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-06-06 kl. 12:20:01







# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## Brf Mården 21 i Örebro



114  
KR/KVM  
SPARANDE



3013  
KR/KVM  
SKULDSÄTTNING



5%  
RÄNTEKÄNSLIGHET



208  
KR/KVM  
ENERGIKOSTNAD



Nej  
TOMTRÄTT



607  
KR/KVM  
ÅRSVIGT

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

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 114 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
	<b>Investeringsbehov</b>  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.
	<b>Skuldsättning</b> 3013 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
	<b>Räntekänslighet</b>  5%	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 %
	<b>Energikostnad</b>  208 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.
	<b>Tomträtt</b> 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
	<b>Årsavgift</b> 607 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.