



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Brf Mården i Nyköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Mården i Nyköping med säte i Nyköping org.nr. 719000-2027 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 -- 2023-08-31.

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 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten Mården 7 i Nyköping kommun med adress Stenbrinken 3 A, B, C.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Mården 7	1943-12-18	1944

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
7	lokaler (hyresrätt)	14
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1164
14	p-platser	0
Totalt 45 objekt		1178

Föreningens lägenheter fördelas på:

6 st. 1 rum och kök

18 st. 2 rum och kök



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Arne Ericsson	Ordförande	2023-02-21
Erik Pousar	Ledamot	2023-02-21
Åsa Johnson	Ledamot	2023-02-21
Erik Classon	Ledamot	2023-02-21
Lars Peder Sternlid	Suppleant	2023-02-21
Ann-Christina Andersson	Suppleant	2023-02-21
Hans-Göran Lundgren	HSB Ledamot	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Peder Sternlid och Ann-Christine Andersson.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Arne Eriksson, Åsa Johnson, Erik Pousar och Erik Classon.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Anders Malmqvist vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Åsa Johnson och Lars Peder Sternlid (ordförande), valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-02-21. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar. Extra stämma avhölls 2023-04-13 för ett 1:a beslut om nya stadgar. Föreningens andra extrastämma gällande antagande av nya stadgar hölls på nya räkenskapsåret, 2023-09-07.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-10-01 med +2%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan våren 2023.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1994	Stambyte
2011	Byte av fönster och balkongdörrar
2012	Byte av tvättmaskiner och torktumlare
2013	Byte och förbättring av skalskydd i källare och portar, Målning av trapphus, källarfönster och oljning portar, uteplats
2016	Renovering av tak och skorstenar
2018	Byte värmeväxlare
2021	Renoverad fasad, nya inglasade balkonger

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

HSB Södermanland AB - Ekonomisk förvaltning
Lennanders AB - Fastighetsskötsel
Lennanders AB - Lokalvård
Vattenfall - Elavtal, el och nät
Vattenfall - Fjärrvärme
Tele2 - TV och bredband
Länsförsäkringar - Fastighetsförsäkringar
Nyköpings Kommun - Vatten & Renhållning

Som förvaltare/vicevärd har styrelsen fungerat.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

(antaganden gjorda 2023)

Årtal	Ändamål
2025	Tak, skorstenar och takpannor

Bostadsrättsförsäkring ingår i månadsavgiften.

Kabel-TV och bredband finns i föreningen.

Snickarverkstad finns att användas av föreningens medlemmar.

Styrelsen ger ut informationsblad till medlemmarna under året.

Inköp av hushållsel sker gemensamt och debiteras medlemmarna efter preliminär förbrukning under året. Årlig avläsning i oktober-november.

HSB Brf Mården har anslutit sig till HSB Klimatavtal.

Lantmäteriets lägenhetsregister uppdaterat med nya lägenhetsnummer för HSB Brf Mården.

Energianalys har genomförts.

Brf Mården är ansluten till Grannsamverkan.

Brf Mården tar ut en avgift för andrahandsuthyrning. Avgiften har ett maxtak som föreningen använder, 10% av gällande prisbasbeloppet per år.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 26 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 27.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	* 2020/2021	* 2019/2020	* 2018/2019
Sparande, kr/kvm	74	90	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	7 004	7 223	7 357	3 844	1 840
Räntekänslighet, %	10	11	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	235	251	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	702	633	517	431	428
Årsavgifter, kr/kvm	699	686	685	673	665
Totala intäkter, kr/kvm	1 025	947	834	740	721
Nettoomsättning, tkr	1 032	1 102	971	861	839
Resultat efter finansiella poster, tkr	-103	-149	-5	111	76
Soliditet, %	12	13	14	23	35

* Från och med 2021/2022 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler, vilket innebär att jämförelsetal före 2021/2022 inte är jämförbart mellan åren.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: 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 underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) 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 en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

Årsavgifter: Totala årsavgifter per kvadratmeter total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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	19 575	0	0	19 575
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	817 943	0	10 000	827 943
S:a bundet eget kapital, kr	837 518	0	10 000	847 518
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	598 189	-149 085	-10 000	439 104
Årets resultat, kr	-149 085	149 085	-102 708	-102 708
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	449 104	0	-112 708	336 396
S:a eget kapital, kr	1 286 622	0	-102 708	1 183 914

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 10 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	449 104
Årets resultat, kr	-102 708
Reservation till underhållsfond, kr	-10 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	336 396

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	336 396

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

Resultaträkning	Not	2022-09-01	2021-09-01
	1	-2023-08-31	-2022-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 032 432	1 102 099
Övriga rörelseintäkter	3	175 418	0
Summa rörelseintäkter		1 207 850	1 102 099
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-826 659	-736 389
Övriga externa kostnader	5	-84 039	-75 180
Underhåll enligt plan	6	0	-64 055
Personalkostnader och arvoden	7	-78 652	-74 167
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-190 095	-190 095
Summa rörelsekostnader		-1 179 445	-1 139 886
Rörelseresultat		28 405	-37 787
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-131 132	-111 298
Summa finansiella poster		-131 113	-111 298
Resultat efter finansiella poster		-102 708	-149 085
Årets resultat		-102 708	-149 085

Balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	9 276 241	9 466 336
Summa materiella anläggningstillgångar		9 276 241	9 466 336
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	105 935	105 935
Summa finansiella anläggningstillgångar		105 935	105 935
Summa anläggningstillgångar		9 382 176	9 572 271
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	5 668
Övriga fordringar		171	152
Avräkningskonto HSB Södermanland		349 537	494 337
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	34 691	27 711
Summa kortfristiga fordringar		384 399	527 868
Summa omsättningstillgångar		384 399	527 868
SUMMA TILLGÅNGAR		9 766 575	10 100 139

Balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		19 575	19 575
Fond för yttre underhåll		827 943	817 943
Summa bundet eget kapital		847 518	837 518
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		439 104	598 189
Årets resultat		-102 708	-149 085
Summa fritt eget kapital		336 396	449 104
Summa eget kapital		1 183 914	1 286 622
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	7 487 865	7 079 035
Summa långfristiga skulder		7 487 865	7 079 035
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	763 334	1 328 124
Leverantörsskulder		32 761	131 025
Aktuella skatteskulder		3 354	1 674
Övriga skulder	14	165 299	151 378
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	130 048	122 281
Summa kortfristiga skulder		1 094 796	1 734 482
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 766 575	10 100 139

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 54 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,56 %.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 642 771 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Årsavgifter	813 139	798 564
Hyror	47 610	32 910
Hyresbortfall	-4 160	-1 660
Intäkter konsumtionsavgift	53 518	47 099
Övriga intäkter	145 785	248 190
Avsättning inre fond	-23 460	-23 004
Summa nettoomsättning	1 032 432	1 102 099

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01	2021-09-01
	-2023-08-31	-2022-08-31
Ersättning från försäkringsbolag	149 522	0
Elstöd	25 896	0
Summa övriga rörelseintäkter	175 418	0

Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01	2021-09-01
	-2023-08-31	-2022-08-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	3 716	666
Löpande underhåll	292 024	210 879
Elavgifter	58 829	74 673
Uppvärmningsavgifter	158 580	160 889
Vatten och avlopp	59 125	56 885
Sophämtning	26 781	24 951
Försäkringar	18 543	18 101
Kabel-TV/bredband	49 914	40 998
Fastighetsskötsel	121 010	113 850
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	38 136	36 456
Övriga kostnader	0	651
Kundbonus	0	-2 610
Summa driftskostnader	826 658	736 389

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01	2021-09-01
	-2023-08-31	-2022-08-31
Revisionsarvoden	14 725	9 925
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	50 287	47 565
Övriga förvaltningskostnader	0	800
Medlemsavgift HSB	10 001	9 999
Möteskostnader	819	2 951
Fritidsverksamhet	0	150
Överlåtelseavgift	6 038	1 190
Pantförskrivningsavgift	1 532	1 429
Representation, avdragsgill	636	739
Kontorsmaterial och trycksaker	0	334
Inkassokostnader	0	98
Summa övriga externa kostnader	84 038	75 180

Not 6 Underhåll enligt plan

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Underhåll enligt plan	0	64 055
Summa underhåll enligt plan	0	64 055

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Arvode styrelse	28 999	30 000
Arvode vicevärd	21 600	21 600
Arvode föreningsvald revisor	999	999
Övriga arvoden	1 999	1 000
Sociala avgifter	12 883	12 349
Övriga personalkostnader	12 172	8 220
Summa personalkostnader och arvoden	78 652	74 168

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2076.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1957.

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	12 200 260	12 200 260
Ingående anskaffningsvärde mark	20 000	20 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 220 260	12 220 260
Ingående avskrivningar	-2 753 923	-2 563 828
Årets avskrivningar	-190 095	-190 095
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 944 018	-2 753 923
Utgående redovisat värde	9 276 242	9 466 337

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	9 200 000	9 200 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	4 656 000	4 656 000
Totalt taxeringsvärde	13 856 000	13 856 000

Fastighetsbeteckning: Mården 7

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel HSB 500 kronor.

Andel HSB Solpark (495 andelar) 105 435 kronor.

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	105 935	500
Inköp HSB Solpark (495 andelar)	0	105 435
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	105 935	105 935
Utgående redovisat värde	105 935	105 935

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 691	27 711
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 691	27 711

Not 11 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2023-08-31	Lånebelopp 2022-08-31
Låneinstitut				
Stadshypotek	3,89	2023-10-30	635 206	663 038
Stadshypotek	4,14	2024-10-30	536 958	560 486
Stadshypotek	1,34	2025-06-30	2 256 940	2 304 960
Stadshypotek	1,07	2025-10-30	695 520	712 800
Stadshypotek	1,21	2026-03-30	1 876 575	1 915 875
Stadshypotek	1,18	2026-06-01	2 250 000	2 250 000
			8 251 199	8 407 159
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-607 374	-1 172 164
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-155 960	-155 960
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			7 487 865	7 079 035

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank.

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	623 840
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	7 471 399

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	8 656 000	8 656 000
Summa ställda säkerheter	8 656 000	8 656 000

Not 13 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	763 334	1 328 124
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	763 334	1 328 124

Not 14 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Personalens källskatt	540	540
Lagstadgade sociala avgifter	438	438
Medlemmars reparationsfond/inre fond	164 321	150 400
Summa övriga kortfristiga skulder	165 299	151 378

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	150 400	177 385
Uttag under året	-9 539	-49 985
Avsättning	23 460	23 000
Utgående värde	164 321	150 400

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna räntekostnader	15 889	13 966
Förutbetalda hyror och avgifter	85 862	77 906
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 296	30 364
Avtalsplacerade betalningar	0	45
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	130 047	122 281

Årsredovisningen för HSB Brf Mården i Nyköping med räkenskapsår
2022-09-01 -- 2023-08-31 har signerats digitalt

Arne Ericsson

Åsa Johnsson

Erik Pousar

Erik Classon

Hans-Göran Lundgren

Vår revisionsberättelse har lämnats

Anders Malmquist
av föreningen vald revisor

Agnes Milton
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Mården i Nyköping, org.nr. 719000-2027

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mården i Nyköping för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2023 och av dess finansiella resultat 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.

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 Mården i Nyköping för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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.

Nyköping

Digitalt signerad av

Agnes Milton
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anders Malmqvist
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Mården i Nyköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ARNE ERICSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-01-19 kl. 11:30:53



ÅSA JOHNSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-12-22 kl. 08:48:25



HANS-GÖRAN LUNDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-12-22 kl. 10:11:22



ERIK POUSAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-01-19 kl. 11:17:23



ERIK CLASSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-01-20 kl. 10:38:25



ANDERS MALMQVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-02-08 kl. 11:07:29



AGNES MILTON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-02-09 kl. 16:06:46



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Mården i Nyköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS MALMQVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-02-09 kl. 11:29:02



AGNES MILTON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-02-09 kl. 16:06:29



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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.