



ÅRSREDOVISNING 2023

Hsb Brf Mården 2 i Nässjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

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. Dessutom ska ett antal obligatoriska nyckeltal, för att kunna följa föreningens ekonomi och jämföra med andra, finnas här. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom skuldfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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/tomträtt med byggnader och eventuell mark.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även eventuell fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket bidrar till att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Mården 2 i Nässjö

Org. nr. 727000-0818

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01--2023-12-31
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Nässjö.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1960 på fastigheten Mården 9 i Nässjö som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 1 st bostadshus med 3 uppgångar med adresserna: Rådhusgatan 36 A, C-D, Rådhusgatan 36 B och Köpmansgatan 14 A-B samt Lokalerna Köpmansgatan 14 A-B och Rådhusgatan 36 A, C-D.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	6 st	1 rok	232 m ²
		11 st	2 rok	633 m ²
		19 st	3 rok	1 420 m ²
		<hr/>		2 285 m ²
Lokaler	P-platser	5 st		590 m ²
		17 st		
		<hr/>		590 m ²
Totalt		58 st		2875 m ² ^{M)}

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

- Byt centralenhet för temperaturgivare.
- Dörrbyte till alla lägenheter.
- Port telefoni har installerats.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Telia, fiber och tv.
- Byte expansionskärl.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan, som årligen uppdateras. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Miljöhus för sophantering och nya linjer på parkeringen.
- Fasadrenovering, byta panel till underhållsfritt.
- Stuprör och hängrännor med värme i.
- Lägenhetsbesiktning.
- Brandsläckare 12 st samt brandvarnare i samtliga lägenheter 36 st.
- Kontroll av stammar och vattenledningar.
- Ny papp på taket.
- Betongplatta fasad.

Aktiviteter

Inga aktiviteter under året.

Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2023-01-01 med 10 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat att höja årsavgifterna på bostäder med 8 % 2024-01-01. Från och med 2023-06-01 har det tillkommit en informationsöverföringsavgift på 200 kr till alla bostadslägenheter.

Medlemsinformation

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållits återbäring från HSB Göta.

Antagande av HSB-koden

Föreningen har inte antagit HSB-koden.



HSB – där möjligheterna bor

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning.
- Tekniskt avtal HSB Förvaltning.
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar via Säkra.
- Elenas Allservice.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07. På stämman deltog 15 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 40 medlemmar (föregående års antal 42) varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har 3 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Robert Karlsson	ordförande
Andreas Häll	sekreterare
Marinko Marin	ledamot
Ann-Kathrin Wilhelmsson	ledamot
Anders Hegethorn	ledamot
Rita Aspelund	ledamot
Johan Sundling	ledamot

Peder Lindström ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Anders Hegethorn, Rita Aspelund, Marinko Marin och Ann-Kathrin Wilhelmsson. Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden.

Firmatecknare har varit Anders Hegethorn, Robert Karlsson, Johan Sundling och Andreas Häll, två i förening.

Vicevärd har varit HSB Förvaltning och för de boende Anders Hegethorn.

Revisor har varit Magnus Karlsson, vald av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Robert Karlsson med Johan Sundling som suppleant.

Valberedning har varit styrelsen.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1 984	1 768	1 717	1 667	1 647
Res. efter finansiella poster, tkr	305	-41	210	317	60
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*)	690				
Skuldsättning kr per kvm	1 238				
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	1 238				
Sparande per kvm	205				
Räntekänslighet, %	1,8				
Energikostnad per kvm	200				
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkterna	98				

*) Nytt beräkningssätt fr o m år 2023 informationsavgiften är inkluderad i årsavgiften.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	216 325	0	1 524 235	979 725	-40 954
Resultatdisp enl stämmobeslut -22			0	-40 954	40 954
			1 524 235	938 771	
Avsättn enl plan yttre underhåll -23			73 000	-73 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -23			-104 455	104 455	
Årets resultat					304 662
Belopp vid årets slut	216 325	0	1 492 780	970 226	304 662

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	970 226
Årets resultat	304 662
Till stämmans förfogande	1 274 888

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	1 274 888
	1 274 888

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 492 780 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 983 708	1 767 681
Summa rörelsens intäkter		1 983 708	1 767 681
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 306 420	-1 245 970
Periodiskt underhåll	Not 3	-104 455	-287 371
Övriga externa kostnader	Not 4	-29 900	-28 300
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-29 960	-25 335
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-178 873	-178 873
Summa rörelsens kostnader		-1 649 608	-1 765 849
Rörelseresultat		334 100	1 832
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 216	3 832
Räntekostnader och liknande resultatposter		-49 655	-46 618
Summa finansiella poster		-29 439	-42 786
Resultat efter finansiella poster		304 662	-40 954
Årets resultat		304 662	-40 954

M)

**Balansräkning****2023-12-31****2022-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 13	Not 7	4 964 363	5 143 236
Mark			217 220	217 220
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 8	<u>21 175</u>	<u>0</u>
			5 202 758	5 360 456

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
			500	500

Summa anläggningstillgångar

5 203 2585 360 956**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			0	100
Avräkningskonto HSB Göta			1 094 150	1 424 610
Övriga fordringar		Not 10	68	23
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 11	<u>143 927</u>	<u>114 216</u>
			1 238 145	1 538 949

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		Not 12	700 000	0
---------------------------------	--	--------	---------	---

Kassa och bank

Bankkonton			<u>11 545</u>	<u>9 060</u>
			11 545	9 060

Summa omsättningstillgångar

1 949 6891 548 009**Summa tillgångar****7 152 947****6 908 965**

**Balansräkning****2023-12-31****2022-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

216 325

216 325

Fond för yttre underhåll

1 492 780

1 524 235

1 709 1051 740 560*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

970 226

979 725

Årets resultat

304 662

-40 954

1 274 888938 771

Summa eget kapital

2 983 9932 679 331**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

3 410 000

1 780 000

3 410 0001 780 000*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

150 000

1 930 000

Leverantörsskulder

330 128

246 689

Skatteskulder

6 769

4 249

Fond för inre underhåll

73 578

81 921

Övriga skulder

Not 14

17 153

10 075

Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

181 327

176 701

758 9552 449 635

Summa skulder

4 168 9554 229 635**Summa eget kapital och skulder****7 152 947****6 908 965**



Kassaflödesanalys	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	304 662	-40 954
Avskrivningar	<u>178 873</u>	<u>178 873</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	483 535	137 920
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-29 656	-2 505
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>89 320</u>	<u>37 365</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	543 199	172 779
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-21 175</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-21 175	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-150 000</u>	<u>-150 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-150 000	-150 000
Årets kassaflöde	372 024	22 779
Likvida medel vid årets början *)	1 433 670	1 410 892
Likvida medel vid årets slut *)	1 805 694	1 433 671

*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

Noter

2023-01-01 **2022-01-01**
2023-12-31 **2022-12-31**

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 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).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	0,71
Ombyggnader	3,16

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori har innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.



Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Inkomstskatt		
En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.		
Uppskattningar och bedömningar		
Avsättningar		
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.		
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.		
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	1 490 292	1 354 704
Årsavgifter, lokaler	441 996	401 808
Hyror	17 700	17 256
Informationsöverföringsintäkt	50 400	0
Övriga intäkter	17 124	24 657
Bruttoomsättning	2 017 512	1 798 425
Avgiftsbortfall	-33 804	-30 744
	1 983 708	1 767 681
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	334 939	321 770
Reparationer	44 278	47 222
El	34 661	33 234
Uppvärmning	352 277	350 208
Vatten	187 058	162 578
Sophämtning	59 132	48 721
Kabel-TV, internet	16 986	20 341
Övriga avgifter	38 473	34 714
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	78 214	75 694
Förvaltningsarvoden	107 995	103 479
Övriga driftskostnader	52 407	48 009
	1 306 420	1 245 970
Not 3 Periodiskt underhåll		
Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	104 455	287 371
	104 455	287 371
Not 4 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	12 100	10 500
Medlemsavgifter	17 800	17 800
	29 900	28 300
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	20 950	19 800
Revisorsarvode	2 000	2 000
Sociala kostnader	5 687	3 535
	28 637	25 335
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	1 200	0
Sociala kostnader	123	0
	1 323	0
Totalt	29 960	25 335
Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Avskrivningar		
Byggnader	178 873	178 873
	178 873	178 873



Noter	2023-12-31	2022-12-31			
Not 7 Byggnader					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2079				
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1960				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	7 545 485	7 545 485			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 545 485	7 545 485			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 402 249	-2 223 376			
Årets avskrivningar	-178 873	-178 873			
Utgående avskrivningar	-2 581 122	-2 402 249			
Utgående bokfört värde	4 964 363	5 143 236			
Taxeringsvärde för Mården 9					
Byggnad - bostäder	14 600 000	14 600 000			
Byggnad - lokaler	1 418 000	1 418 000			
	16 018 000	16 018 000			
Mark - bostäder	4 564 000	4 564 000			
Mark - lokaler	683 000	683 000			
	5 247 000	5 247 000			
Taxeringsvärde totalt	21 265 000	21 265 000			
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott					
Årets investering	21 175	0			
Utgående anskaffningsvärde	21 175	0			
Pågående nyanläggning avser miljöhus. Beräknad utgift uppgår till ca 360 000 kr och beräknas färdig år 2024.					
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500			
Not 10 Övriga fordringar					
Skattekonto	68	23			
	68	23			
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	143 927	114 216			
	143 927	114 216			
Not 12 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2023-12-04	2024-03-04	3 mån	2,60%	700 000
					700 000



Noter		2023-12-31	2022-12-31			
Not 13 Skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.	
Stadshypotek AB	110352	1,35%	2026-03-30	1 780 000	80 000	
Stadshypotek AB	238829	4,52%	2026-12-01	1 780 000	70 000	
				3 560 000	150 000	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					3 410 000	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					2 810 000	
Kortfristig del av långfristig skuld					150 000	1 930 000
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut						
Uttagna pantbrev i fastighet					3 990 000	3 990 000
<i>Varav obelånade</i>					<i>0</i>	<i>0</i>
Not 14 Övriga kortfristiga skulder						
Källskatt				7 244	6 540	
Arbetsgivaravgifter				5 809	3 535	
Övriga kortfristiga skulder				4 100	0	
				17 153	10 075	
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
Upplupna räntekostnader				6 481	0	
Övriga upplupna kostnader				13 219	11 705	
Förutbetalda hyror och avgifter				161 627	164 996	
				181 327	176 701	

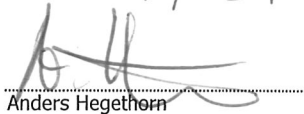


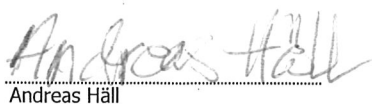
Noter

2023-12-31

2022-12-31

Nässjö 22/4-24

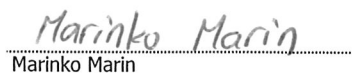

Anders Hegethorn


Andreas Häll

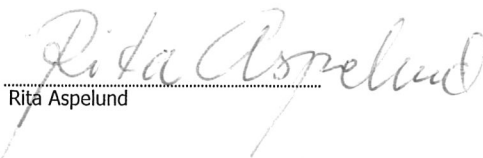

Ann-Kathrin Wilhelmsson


Johan Sundling

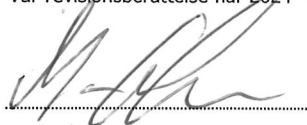

Robert Karlsson


Marinko Marin


Peder Lindström


Rita Aspelund

Vår revisionsberättelse har 2024-04-22 avgivits beträffande denna årsredovisning


Magnus Karlsson


Malin Johannesson

Av föreningen vald revisor

2024-04-25
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Mården 2 i Nässjö, org.nr. 727000-0818

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Bostadsrättsförening Mården 2 i Nässjö 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 revisionssed 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 revisionssed 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvekel 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:s Bostadsrättsförening Mården 2 i Nässjö 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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:

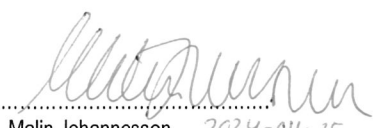
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

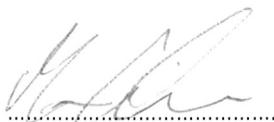
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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 överträdelse 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.

Nässjö den 10/13 2024



Malin Johannesson 2024-04-25
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Magnus Karlsson
Av föreningen vald revisor

