

# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Mården i Vetlanda

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. 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 avgiftsfordringar, 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 med mark och byggnader.

## 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 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 säkerställer 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 i Vetlanda

Org nr 727500-0573

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret  
**2022-01-01--2022-12-31**  
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

### 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 Vetlanda.

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes år 1963 på fastigheten Mården 14 i Vetlanda som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Storgatan 45 A-E och 47 A-C.

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	4 st	1 rok	191,0 m <sup>2</sup>
		20 st	2 rok	1 242,0 m <sup>2</sup>
		21 st	3 rok	1 517,0 m <sup>2</sup>
		3 st	4 rok	319,0 m <sup>2</sup>
		48 st		3 269,0 m <sup>2</sup>
Lokaler	Hysesrätt	3 st		156,0 m <sup>2</sup>
Garage	Hysesrätt	4 st		62,0 m <sup>2</sup>
P-platser	Hysesrätt	24 st		
		31 st		218,0 m <sup>2</sup>
Totalt		79 st		3 487 m <sup>2</sup>

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

- Färdigställt de nya inglasade balkongerna (2021)
- Markåterställning efter balkongbyggnationen (2021)
- Breddad nedfart, asfaltering samt plantering av träd (2021)
- Uppfräschning av carport (2021)
- OVK-besiktning (2021)
- Dränering (45 A-C, sidan mot gården) (2020)
- Påbörjat rivning och montering av nya inglasade balkonger (2020)
- Byte av tvättmaskin (2020)
- Uppfört nytt cykelgarage (2019)

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Byte värmeväxlare samt samtliga termostater
- Lagat takfläkt (Storgatan 45 A-E)
- Reparation av tvättmaskin
- Energideklaration

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes löpande under året av styrelsen.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Lagning av stödmur
- Takrenovering samt ev. installation av solceller
- Installation av laddstolpar
- Spritputsning av fasader
- Byte av ytterdörrar

### Ekonomi

Avgifterna höjdes med 2 % from 2022-01-01. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2023 har man beslutat att höja årsavgifterna med 10 % from 2023-01-01. Årsavgifterna uppgår därefter i genomsnitt till 672kr/kvm bostadslägenhetsyta.

### Övrigt

Beslut om installation av individuell mätning och debitering (IMD) togs på årsstämman 2022, men införandet har skjutits upp p.g.a. dagens el-priser.





HSB - där möjligheterna bor

## Medlemsinformation

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

### Väsentliga avtal

- Administrativ förvaltning finns hos HSB Förvaltning
- Maskinringen sköter fastighets servicen och den tekniska förvaltningen

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-01. På stämman deltog 15 medlemmar, varav 2 via fullmakt.

Föreningen hade vid årets slut 52 medlemmar (föregående års antal 53) varav HSB Göta utgör en. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 5 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Johan Gunnar	ordförande
Irene Åremalm	sekreterare
Jan-Evert Lundström	vice ordförande
Anto Ladan	ledamot
Jonnie Svensson (avgått vid årsskiftet)	ledamot
Maria Frödeberg	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Johan Gunnar, Irene Åremalm och Anto Ladan.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Irene Åremalm, Johan Gunnar, Jonnie Svensson och Jan-Evert Lundström, två i förening.

Vicevärd har varit Jan Augustsson.

Revisor har varit Mats Rendahl med Bill Byström som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämman har varit Johan Gunnar med Irene Åremalm.

Valberedning har varit Jan-Evert Lundström.



HSB - där möjligheterna bor

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	2 362	2 469	2 012	1 962	1 970
Res. efter finansiella poster, tkr	66	394	324	329	331
Soliditet %	40	40	40	80	78
Balansomslutning, tkr	13 767	13 450	12 736	5 929	5 644
Eget kapital, tkr	5 503	5 437	5 042	4 718	4 388
Taxeringsvärde, tkr	29 763	23 773	23 773	23 773	18 221
- varav byggnad, tkr	22 769	17 968	17 968	17 968	13 973
Underhållsfond tkr	3 759	4 079	4 017	3 907	3 756
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	611	599	599	581,68	581,68
Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	2 275	2 138	2 183	182,82	210,31
Belåningsgrad %	25	29	30	3	4
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	35	36	14	8,71	9,94

## Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	406 860	0	4 079 118	556 332	394 284
Resultatdisposition -21				394 284	-394 284
Avsättn enl plan yttre underhåll -22			134 000	-134 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -22			-454 366	454 366	
Årets resultat					66 110
Belopp vid årets slut	406 860	0	3 758 752	1 270 982	66 110

## Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 270 982
Årets resultat	66 110
Till stämmans förfogande	1 337 092

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	1 337 092
	1 337 092

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 3 758 752 kr.

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





<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	<u>2 361 702</u>	<u>2 469 145</u>
Summa rörelsens intäkter		2 361 702	2 469 145
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-1 332 866	-1 331 044
Periodiskt underhåll		-454 366	-188 074
Övriga externa kostnader	Not 3	-31 900	-30 200
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-90 368	-137 745
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	<u>-275 284</u>	<u>-275 284</u>
Summa rörelsens kostnader		-2 184 784	-1 962 347
<b>Rörelseresultat</b>		<b>176 918</b>	<b>506 798</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 289	4 830
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-115 097</u>	<u>-117 344</u>
Summa finansiella poster		-110 808	-112 514
<b>Årets resultat</b>		<b>66 110</b>	<b>394 284</b>

**Balansräkning****2022-12-31**    **2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 13	Not 6	11 371 396	10 735 630
Mark			251 000	251 000
Markanläggningar		Not 7	<u>36 800</u>	<u>46 000</u>
			11 659 196	11 032 630

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
			500	500

Summa anläggningstillgångar 11 659 696    11 033 130

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			1 611	0
Avräkningskonto HSB Göta			1 280 357	1 591 841
Övriga fordringar		Not 9	2 770	2 752
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 10	<u>49 272</u>	<u>51 722</u>
			1 334 010	1 646 315

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar    Not 11    700 000    700 000

*Kassa och bank*

Kassa och bank    Not 12    73 780    70 661  
73 780    70 661

Summa omsättningstillgångar 2 107 790    2 416 976

**Summa tillgångar****13 767 486**    **13 450 106**

14



**Balansräkning****2022-12-31**    **2021-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

406 860

406 860

Fond för yttre underhåll

3 758 752

4 079 118

4 165 6124 485 978*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 270 982

556 332

Årets resultat

66 110

394 284

1 337 092950 616

Summa eget kapital

5 502 7045 436 594**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

6 200 000

6 837 500

6 200 0006 837 500*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

1 237 500

150 000

Leverantörsskulder

271 470

552 837

Skatteskulder

3 117

6 788

Fond för inre underhåll

80 306

90 306

Övriga skulder

Not 14

31 006

24 945

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

441 383

351 136

2 064 7821 176 012

Summa skulder

8 264 7828 013 512**Summa eget kapital och skulder****13 767 486****13 450 106**

14

**Noter****2022-01-01**      **2021-01-01**  
**2022-12-31**      **2021-12-31****Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

**Intäktsredovisning**

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

**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	1,82
Ombyggnader	2,00
Markanläggning	10,82

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 som 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 1 519 kronor per lägenhet.

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

**Inkomstskatt**

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





Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Uppskattningar och bedömningar</b>		
<b>Avsättningar</b>		
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.		
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>	
	Årsavgifter, bostäder	1 991 550
	Hyror	315 718
	Elintäkter	1 738
	Övriga intäkter	56 717
	Bruttoomsättning	2 365 723
	Hyresbortfall	-4 021
		<b>2 361 702</b>
		<b>1 958 436</b>
		<b>313 684</b>
		<b>0</b>
		<b>226 430</b>
		<b>2 498 550</b>
		<b>-29 405</b>
		<b>2 469 145</b>
<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>	
	Fastighetskötsel och lokalvård	276 940
	Reparationer	55 826
	El	54 906
	Uppvärmning	439 812
	Vatten	183 405
	Sophämtning	36 816
	Kabel-TV, internet	31 182
	Övriga avgifter	34 718
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	76 310
	Förvaltningsarvoden	99 991
	Övriga driftskostnader	42 960
		<b>1 332 866</b>
		<b>1 331 044</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	
	Extern revisor - BoRevision	12 000
	Medlemsavgifter	19 900
		<b>31 900</b>
		<b>10 300</b>
		<b>19 900</b>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>	
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.	
	<b>Förtroendevalda</b>	
	Styrelsearvode	49 275
	Vicevärdsarvode	8 375
	Revisorsarvode	4 290
	Sociala kostnader	13 539
		<b>75 479</b>
		<b>43 000</b>
		<b>7 500</b>
		<b>4 000</b>
		<b>14 102</b>
		<b>68 602</b>
	<b>Övriga anställda</b>	
	Löner och ersättningar	14 689
	Sociala kostnader	200
		<b>14 889</b>
		<b>57 238</b>
		<b>11 906</b>
		<b>69 144</b>
	<b>Totalt</b>	<b>90 368</b>
		<b>137 745</b>
<b>Not 5</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	
	<b>Avskrivningar</b>	
	Byggnader	266 084
	Markanläggningar	9 200
		<b>275 284</b>
		<b>266 084</b>
		<b>9 200</b>
		<b>275 284</b>



Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 6 Byggnader</b>		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2062	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1963	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	13 746 860	4 701 034
Årets investeringar	901 850	9 072 443
Årets försäljning/ utrangering	-319 404	-26 617
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 329 306	13 746 860
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 011 230	-2 771 763
Årets avskrivningar	-266 084	-266 084
Årets försäljning/utrangering	319 404	26 617
Utgående avskrivningar	-2 957 910	-3 011 230
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>11 371 396</b>	<b>10 735 630</b>
Taxeringsvärde för Mården 14		
Byggnad - bostäder	22 600 000	17 800 000
Byggnad - lokaler	169 000	168 000
	22 769 000	17 968 000
Mark - bostäder	6 800 000	5 600 000
Mark - lokaler	194 000	205 000
	6 994 000	5 805 000
Taxeringsvärde totalt	29 763 000	23 773 000
<b>Not 7 Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	85 000	85 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 000	85 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-39 000	-29 800
Årets avskrivningar	-9 200	-9 200
Utgående avskrivningar	-48 200	-39 000
<b>Bokfört värde</b>	<b>36 800</b>	<b>46 000</b>
<b>Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
<b>Not 9 Övriga fordringar</b>		
Skattekonto	2 770	2 752
	<b>2 770</b>	<b>2 752</b>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49 272	51 722
	<b>49 272</b>	<b>51 722</b>

**Noter** **2022-12-31** **2021-12-31****Not 11 Kortfristiga placeringar**

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2022-12-04	2023-02-03	3 mån	0,40%	700 000
					<b>700 000</b>

**Not 12 Kassa och bank**

Swedbank	73 437	70 661
Länsförsäkringar	343	343
	<b>73 780</b>	<b>71 004</b>

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Handelsbanken	313450	1,38%	2028-09-30	6 300 000	100 000
Handelsbanken	526441	3,05%	2023-01-25	600 000	600 000
Swedbank Hypotek	2853926588	4,25%	2023-06-27	537 500	537 500
				7 437 500	1 237 500

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **6 200 000**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 6 437 500

Kortfristig del av långfristig skuld **1 237 500** **150 000**

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.

Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 200 000 kr.

**Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

Uttagna pantbrev i fastighet 7 575 000 7 150 000

**Not 14 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt	16 294	14 287
Arbetsgivaravgifter	11 275	10 658
Övriga kortfristiga skulder	3 437	0
	<b>31 006</b>	<b>24 945</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	21 615	18 673
Övriga upplupna kostnader	205 258	127 931
Förutbetalda hyror och avgifter	214 510	204 532
	<b>441 383</b>	<b>351 136</b>

**Övriga noter****Övriga noter-Händelser efter räkenskapsårets utgång**


Ett bidrag förväntas komma efter årets utgång på grund av höga elkostnader.

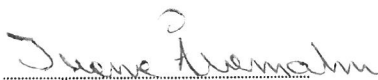


**Noter**

**2022-12-31      2021-12-31**

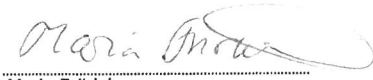
Vetlanda 415      2023

  
Johan Gunnar

  
Irene Åremalm

  
Jan-Evert Lundström


  
Anto Ladan

  
Maria Frödeberg

Vår revisionsberättelse har 2023 - 05 - 04 avgivits beträffande denna årsredovisning



Mats Rendahl  
Av föreningen vald revisor

  
1715 2023

Magnus Emilsson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Mården i Vellanda , org.nr. 727500-0573

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mården i Vellanda för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 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. 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 Vetlanda för räkenskapsåret 2022 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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, viktiga 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.

Vetlanda den 4/5 2023

  
Magnus Emilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
Mats Rehndal  
Av föreningen vald revisor

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggnings-tillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, 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 med mark och byggnader.

## 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 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 säkerställer 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 undehållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



