



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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 2023-09-01 - 2024-08-31.

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 i Nyköping kommun med adress Stenbrinken 3 A, B, C.

Fastighet	Förvärvsdatum	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. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
7	Förråd (hyresrätt)	14
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 164
14	p-platser	0
Totalt 45 objekt		1 178

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 18 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Arne Ericsson	Ordförande	2024-02-28
Åsa Johnson	Ledamot	2023-02-21
Erik Pousar	Ledamot	2023-02-21
Erik Classon	Ledamot	2024-02-28
Ann-Cristine Andersson	Suppleant	2024-02-28
Lars Peder Sternlid	Suppleant	2024-02-28
Hans-Göran Lundgren	HSB-ledamot	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Åsa Johnson, Arne Ericsson, Erik Classon och Erik Pousar.

Styrelsen har under året hållit 7 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Arne Ericsson, Åsa Johnson, Erik Classon och Erik Pousar.

Revisorer har varit: Anders Malmqvist vald av föreningen (ordinarie) och Linnea Stenros som revisorssuppleant, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-28. På stämman deltog 10 medlemmar varav 8 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2024-09-07 med anledning av antagande av nya stadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under verksamhetsåret varit oförändrad.

En avgiftshöjning av årsavgifterna registrerades med 5% fr.om 2024-10-01.

Höjning av hyran för p-platser med 50 kr/mån fr.om 2024-10-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen hanteras och uppdateras av styrelsen, den uppdaterades senast under våren 2024 och sträcker sig fram till 2029.

Den 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 den 27 augusti 2024.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
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 - Elnät
Vattenfall - Fjärrvärme
Tele2 - TV och bredband
Länsförsäkringar - Fastighetsförsäkringar
Nyköpings Kommun - Vatten & Renhållning
Jämtkraft - Elavtal elhandel

Som förvaltare/vicevärd har styrelsen fungerat.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

(antaganden gjorda 2023)

Årtal	Åtgärd
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 och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 27 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 27.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	* 2020/2021	* 2019/2020
Sparande, kr/kvm	137	74	89	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	6 872	7 004	7 137	7 357	3 844
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 955	7 089	7 223	0	0
Räntekänslighet, %	10	10	11	0	0
Energikostnad, kr/kvm	258	235	248	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	743	699	686	685	673
Årsavgifter/totala intäkter, %	81	72	77	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	856	1 025	947	834	740
Nettoomsättning, tkr	926	902	1 102	971	861
Resultat efter finansiella poster, tkr	-28	-103	-149	-5	111
Soliditet, %	12	12	13	14	23

*Från och med 2023/2024 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler och samtliga jämförelsetal har ej räknats ut. Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2019/2020 och 2020/2021: Sparande, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad och Årsavgift/totala intäkter.

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning vid förlust: Årets förlust beror till stor del på fortsatt höga driftskostnaderna. För att finansiera föreningens framtida åtgärder har föreningens årsavgifter höjts med 5% från 2024-10-01.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	19 575	0	0	19 575
Underhållsfond, kr	827 943	0	10 000	837 943
S:a bundet eget kapital, kr	847 518	0	10 000	857 518
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	439 104	-102 708	-10 000	326 397
Årets resultat, kr	-102 708	102 708	-28 181	-28 181
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	336 396	0	-38 181	298 216
S:a eget kapital, kr	1 183 914	0	-28 181	1 155 734

* 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	336 397
Årets resultat, kr	-28 181
Reservation till underhållsfond, kr	-10 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	298 216

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	298 216

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

RESULTATRÄKNING		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	925 501	901 832
Övriga rörelseintäkter	Not 3	133 682	306 018
Summa Rörelseintäkter		1 059 183	1 207 850
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-645 683	-876 945
Övriga externa kostnader	Not 5	-31 919	-32 933
Personalkostnader	Not 6	-81 664	-79 470
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-190 095	-190 095
Summa Rörelsekostnader		-949 361	-1 179 444
Rörelseresultat		109 822	28 405
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 567	19
Räntekostnader och liknande resultatposter		-139 570	-131 132
Summa Finansiella poster		-138 003	-131 113
Resultat efter finansiella poster		-28 181	-102 708
Resultat före skatt		-28 181	-102 708
Årets resultat		-28 181	-102 708

BALANSRÄKNING		2024-08-31	2023-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	9 086 146	9 276 241
Summa Materiella anläggningstillgångar		9 086 146	9 276 241
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	105 935	105 935
Summa Finansiella anläggningstillgångar		105 935	105 935
Summa Anläggningstillgångar		9 192 081	9 382 176
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		500	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	353 520	349 708
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	28 755	34 691
Summa Kortfristiga fordringar		382 776	384 399
Summa Omsättningstillgångar		382 776	384 399
Summa Tillgångar		9 574 857	9 766 575

BALANSRÄKNING

2024-08-31

2023-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	19 575	19 575
Fond för yttre underhåll	837 943	827 943
Summa Bundet eget kapital	857 518	847 518

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	326 397	439 104
Årets resultat	-28 181	-102 708
Summa Fritt eget kapital	298 216	336 397

Summa Eget kapital	1 155 734	1 183 915
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	4 708 935	7 487 865
Summa Långfristiga skulder		4 708 935	7 487 865

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	3 386 304	763 334
Leverantörsskulder		1 674	32 761
Skatteskulder		4 233	3 354
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	163 085	165 299
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	154 892	130 047
Summa Kortfristiga skulder		3 710 188	1 094 795

Summa Skulder		8 419 123	8 582 660
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		9 574 857	9 766 575
--------------------------------	--	-----------	-----------

KASSAFLÖDESANALYS	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	109 822	28 405
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	190 095	190 095
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	190 095	190 095
Erhållen ränta	1 567	19
Erlagd ränta	-139 189	-129 209
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	162 295	89 311
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	5 232	-1 330
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-7 958	-76 820
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-2 725	-78 150
Kassaflöde från den löpande verksamheten	159 569	11 161
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-155 960	-155 960
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-155 960	-155 960
Årets kassaflöde	3 609	-144 799
Likvida medel vid årets början	349 537	494 337
Likvida medel vid årets slut	353 146	349 537

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	642771 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	814 464	813 139
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	50 924	0
	Hyror lokaler	3 040	3 360
	Hyror garage och parkeringsplatser	42 750	44 250
	Hyror förbrukningsbaserad	0	53 518
	Hyror övrigt	320	0
	Övriga primära intäkter	15 393	15 185
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	926 891	929 452
	Hysesbortfall	-1 390	-4 160
	Avsatt till inre fond	0	-23 460
	<i>Summa</i>	-1 390	-27 620
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	925 501	901 832
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	149 522
	Övriga intäkter	133 682	156 496
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	133 682	306 018
Not 4	Driftskostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-110 463	-109 476
	Snö och halk-bekämpning	-15 750	-15 250
	Reparationer	-18 029	-108 802
	Försäkringsskador	0	-183 222
	El	-59 750	-58 829
	Uppvärmning	-180 633	-158 580
	Vatten	-63 610	-59 125
	Sophämtning	-27 749	-26 781
	Fastighetsförsäkring	-21 033	-18 543
	Kabel-TV och bredband	-56 491	-49 914
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-39 120	-38 136
	Förvaltningsavtalskostnader	-53 056	-50 287
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-645 683	-876 945

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-6 731	-7 571
	Extern revision	-12 375	-14 725
	Medlemsavgifter	-10 000	-10 001
	Föreningsverksamhet	-1 213	-636
	Övriga förvaltningskostnader	-1 600	0
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-31 919	-32 933
Not 6	Personalkostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-35 997	-28 999
	Revisionsarvode	0	-999
	Övriga arvoden	-22 599	-23 599
	Sociala avgifter	-14 119	-12 883
	Övriga personalkostnader	-8 949	-12 991
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-81 664	-79 470
Not 7	Byggnader och mark	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 200 260	12 200 260
	Ingående anskaffningsvärde mark	20 000	20 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	12 220 260	12 220 260
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 944 019	-2 753 923
	Årets avskrivningar	-190 095	-190 095
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-3 134 114	-2 944 019
	<i>Utgående redovisat värde</i>	9 086 146	9 276 241
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	9 200 000	9 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 656 000	4 656 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	13 856 000	13 856 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	8 656 000	8 656 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	8 656 000	8 656 000

Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-08-31	2023-08-31
-------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB	500	500
HSB Solpark (495 andelar)	105 435	105 435
Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	105 935	105 935

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-08-31	2023-08-31
-------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	353 146	349 537
Skattekonto	374	171
Summa Övriga fordringar	353 520	349 708

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-08-31	2023-08-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 755	34 691
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 755	34 691

Not 11	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-08-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,18%	2026-06-01	2 250 000	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,14%	2024-10-30	513 430	23 528
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	5,3%	2024-10-30	607 374	27 832
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,07%	2025-10-30	678 240	17 280
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,34%	2025-06-30	2 208 920	48 020
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,21%	2026-03-30	1 837 275	39 300
			8 095 239	155 960

Långfristig del	4 708 935
Nästa års amortering av långfristig skuld	56 580
Lån som ska konverteras inom ett år	3 329 724
Kortfristig del	3 386 304
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	155 960
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	623 840
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,72%
Finns swap-avtal	Nej

Not 12 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut**2024-08-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,18%	2026-06-01	2 250 000	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,14%	2024-10-30	513 430	23 528
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	5,3%	2024-10-30	607 374	27 832
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,07%	2025-10-30	678 240	17 280
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,34%	2025-06-30	2 208 920	48 020
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,21%	2026-03-30	1 837 275	39 300
			8 095 239	155 960
Nästa års amortering av långfristig skuld			56 580	
Lån som ska konverteras inom ett år			3 329 724	
Kortfristig del			3 386 304	

Not 13 Övriga kortfristiga skulder**2024-08-31****2023-08-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	978	978
Inre fond	161 857	164 321
Övriga kortfristiga skulder	250	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	163 085	165 299

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-08-31****2023-08-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	88 078	85 862
Upplupna räntekostnader	16 270	15 889
Övriga upplupna kostnader	50 544	28 296
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	154 892	130 047

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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 2024.

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 20230901-20240831 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 Kungsbron Borevision AB 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 uppger, 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 Nyköping för räkenskapsåret 2024 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionssed 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 revisionssed 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

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anders Malmqvist
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 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: 2024-12-21 kl. 13:12:45



ÅSA JOHNSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-20 kl. 14:02:14



HANS-GÖRAN LUNDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-21 kl. 11:58:27



ERIK POUSAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-22 kl. 17:45:19



ERIK CLASSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-07 kl. 17:02:19



ANDERS MALMQVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-13 kl. 12:41:36



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-14 kl. 06:53:41



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 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: 2025-01-13 kl. 12:39:35



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-14 kl. 06:54:44



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 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 föreningsstämmans 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 stadgarna 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

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

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