



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening Mården i Nacka

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Mården i Nacka med säte i NACKA org.nr. 716419-6565 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 1986. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nacka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sicklaön 369:4	1989-01-01	1989
Sicklaön 369:8	1989-01-01	1989

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam Ömsesidig Sakförsäkring. I försäkringen ingår ej styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31. Styrelseansvarsförsäkring är tecknad hos Volante Underwriting Sweden AB på uppdrag av Lloyds Insurance Company.

Antal	Benämning	Total yta m²
239	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	18 646
41	förråd	150

Totalt 280 objekt18 796

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 79 st 2 rok, 107 st 3 rok, 40 st 4 rok, 11 st 5 rok.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Nacka Sicklaön GA:31	G:A	716420-5960	17,46%	Parkeringsanläggningar, Belysning, Sopsug, Centralantenn(kabel-tv-anläggning), Kvartersmark med bl a utrustning för grov-och återvinningsopor

Totalt 1 objekt**Samfällighet/gemensamhetsanläggning**

Föreningen är delaktig i Jarlabergs Samfällighetsförening. Samfällighetsföreningen har till uppgift att förvalta tre gemensamhetsanläggningar tillkomna genom anläggningsbeslut 1989.11.01 D53/88), ändrat 1999.12.08 avseende försäljning av värmedistributionen, ändrat 2012.03.06 avseende främst ansvaret för värmecentraler och ändrat 2013.07.16 avseende styr- och reglerutrustning i undercentraler och kabel-tv. Samfälligheten omfattar bland annat tre parkeringshus samt gästparkeringsplatser i direkt anslutning till parkeringshusen, parkeringsplats vid Bilia, distribution av radio och tv-program, parkvägar, planteringar och gräsytor samt anläggningar för vatten och avlopp. Grovsoprummen ägs av samfälligheten men sköts av medlemmarna som också står för kostnaderna för sophämtning.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Tom Koutonen	Ordförande	2023-05-16	
Jane Frigell	Ledamot	2014-05-12	
Marjalisa Asplund	Ledamot	2014-05-12	2024-10-22
Jerry Eriksson	Ledamot	2016-04-26	
Leif Andersson	Ledamot	2024-05-27	
Annelie Emneby	Ledamot	2020-06-16	2024-11-21
Maria Desirée Evans	Ledamot	2022-08-24	2024-05-27
Joel Eriksson	Ledamot	2024-11-21	
Ingemar Larsson	Ledamot	2015-04-28	
Josefine Victor Linder	Ledamot	2024-05-27	
Helena Falkdal	Ledamot	2024-05-27	2025-01-22

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jane Frigell, Jerry Eriksson och Ingemar Larsson.

Styrelsen har under året hållit 17 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Marjalisa Asplund, Jerry Eriksson, Tom Koutonen och Ingemar Larsson

Revisorer har varit: Kjell Ågren med Britt Gustavsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Michael Gerakis och Hans Carlsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-19. På stämman deltog 34 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENS KAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2024-10-23

Årsavgiften för 2024 höjdes med 10% 1/1-2024 och 5% 1/4-2024.
Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov, uppdaterades den 23 oktober 2024.
Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.
Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 23 oktober 2024.
Under 2024 har 2 st lokaler, Landåvågen 4 och Landåvågen 45 byggs om till bostadsrätter. Båda är sålda och ny medlem har flyttat in på Landåvågen 45. Ny medlem flyttar in på Landåvågen 4 i april 2025. Antalet bostadsrätter ökar därmed från 237st till 239st.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Genomfört planerat underhåll

Årtal	Åtgärd
2023-2024	Fastighet - Kommunikation/fläktövervakning
2023-2024	Ombyggnad av 2 st lokaler till bostadsrätter
2024	Fastighet - Stamspolning
2024	Fastighet - Tvätt av entrétaken

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Fastighet - Renovering entré/trapphus
2025	Fastighet - Branddetekteringssystem fastigheten
2025	Fastighet - Renovering av pumpgrop
2026	Mark -Inhågnat cykel uppställning L4-L44
2028	Fastighet - Tvätt/målning av fasad G12 och G13
2029-2030	Fastighet - Renovering/byte av hissar

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social hållbarhet

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 27 bostadsrätter överlåtit och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 329 och under året har det tillkommit 35 och avgått 25 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 339.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	202	120	185	314	319
Skuldsättning, kr/kvm	8 865	9 017	9 258	9 405	9 641
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 865	9 070	9 297	9 536	9 775
Räntekänslighet, %	9	10	11	12	12
Energikostnad, kr/kvm	220	235	221	163	142
Årsavgifter, kr/kvm	1 022	900	818	818	818
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	96	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 039	928	824	820	832
Nettoomsättning, tkr	19 354	16 952	15 444	15 382	15 582
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 423	-3 457	-1 950	-273	405
Soliditet, %	23	23	23	24	23

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på planerade underhåll av engångskaraktär, räntekostnader på föreningens lån samt kostnader för avskrivningar som ej är likviditetspåverkande.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften 2025 på 5%. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	29 430 000	0	100 841	29 530 841
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	2 499 159	2 499 159
Underhållsfond, kr	16 343 996	0	-461 182	15 882 813
S:a bundet eget kapital, kr	45 773 996	0	2 138 818	47 912 813
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 969 268	-3 456 515	461 182	4 973 936
Årets resultat, kr	-3 456 515	3 456 515	-2 423 184	-2 423 184
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 512 753	0	-1 962 002	2 550 752
S:a eget kapital, kr	50 286 749	0	176 816	50 463 565

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 756 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 217 182 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	4 512 754
Årets resultat, kr	-2 423 184
Reservation till underhållsfond, kr	-756 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 217 182
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 550 752

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 550 752

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

RESULTATRÄKNING	2024-01-01 2024-12-31		2023-01-01 2023-12-31	
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 2	19 354 134	16 951 578	
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	334 383	
Summa Rörelseintäkter		19 354 134	17 285 961	
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-10 898 047	-10 993 269	
Övriga externa kostnader	Not 5	-489 942	-743 265	
Personalkostnader	Not 6	-604 891	-504 051	
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 971 977	-4 964 234	
Summa Rörelsekostnader		-16 964 856	-17 204 819	
Rörelseresultat		2 389 277	81 142	
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	10 103	49 837	
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-4 822 564	-3 587 494	
Summa Finansiella poster		-4 812 461	-3 537 657	
Resultat efter finansiella poster		-2 423 184	-3 456 515	
Resultat före skatt		-2 423 184	-3 456 515	
Årets resultat		-2 423 184	-3 456 515	

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	213 220 885	214 267 410
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	1 310 000	1 372 212
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		214 530 885	215 639 622
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		214 531 385	215 640 122

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 514	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	3 830 717	5 271 494
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	816 302	767 846
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 654 533	6 039 340
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	396 307	390 711
<i>Summa Kassa och bank</i>		396 307	390 711
Summa Omsättningstillgångar		5 050 840	6 430 051
Summa Tillgångar		219 582 226	222 070 174

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	32 030 000	29 430 000
Fond för yttre underhåll	15 882 813	16 343 996
Summa Bundet eget kapital	47 912 813	45 773 996

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 973 936	7 969 268
Årets resultat	-2 423 184	-3 456 515
Summa Fritt eget kapital	2 550 752	4 512 754

Summa Eget kapital	50 463 565	50 286 749
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	89 723 175	95 948 175
Summa Långfristiga skulder		89 723 175	95 948 175

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	75 410 000	72 052 500
Leverantörsskulder		964 107	959 237
Skatteskulder		69 850	54 421
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	584 658	319 103
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 366 871	2 449 989
Summa Kortfristiga skulder		79 395 485	75 835 249

Summa Skulder		169 118 660	171 783 424
---------------	--	-------------	-------------

Summa Eget kapital och skulder		219 582 226	222 070 174
--------------------------------	--	-------------	-------------

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 389 277	81 142
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 971 977	4 964 234
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	4 971 977	4 964 234
Erhållen ränta	10 103	49 837
Erlagd ränta	-4 784 551	-3 580 381
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 586 806	1 514 832
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-57 430	-71 874
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	164 723	-168 754
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	107 293	-240 628
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 694 099	1 274 204
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-3 863 239	-1 372 212
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 863 239	-1 372 212
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	2 600 000	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 867 500	-4 205 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-267 500	-4 205 000
Årets kassaflöde	-1 436 641	-4 303 009
Likvida medel vid årets början	5 597 396	9 900 404
Likvida medel vid årets slut	4 160 755	5 597 396

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	19 043 397	16 673 904
	Hyror lokaler	185 800	146 508
	Hyror övrigt	77 316	77 381
	Övriga primära intäkter	141 845	106 906
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	19 448 358	17 004 699
	Hyresbortfall	-94 224	-53 121
	<i>Summa</i>	-94 224	-53 121
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	19 354 134	16 951 578
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	64 785
	Övriga sekundära intäkter	0	269 598
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	334 383

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-970 079	-984 198
	Snö och halk-bekämpning	-272 617	-265 758
	Reparationer	-1 191 159	-1 713 581
	Planerat underhåll	-1 217 182	-730 811
	Försäkringsskador	-168 989	-383 697
	El	-772 345	-1 373 401
	Uppvärmning	-1 065 763	-1 635 653
	Elförbrukning bergvärmepump	-791 537	0
	Vatten	-1 471 750	-1 367 124
	Sophämtning	-677 972	-352 911
	Fastighetsförsäkring	-407 389	-345 036
	Kabel-TV och bredband	-766 004	-753 749
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-573 380	-556 249
	Förvaltningsavtalskostnader	-544 131	-528 303
	Övriga driftkostnader	-7 750	-2 798
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-10 898 047	-10 993 269
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-416
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-98 005	-154 885
	Administrationskostnader	-119 836	-102 726
	Extern revision	-30 000	-23 625
	Konsultkostnader	-41 118	-234 992
	Medlemsavgifter	-72 990	-69 620
	Föreningsverksamhet	-14 052	-32 280
	Övriga förvaltningskostnader	-113 940	-124 721
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-489 942	-743 265
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-15 750	-14 490
	Styrelsearvode	-362 250	-304 290
	Övriga arvoden	-127 470	-101 430
	Sociala avgifter	-99 421	-83 841
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-604 891	-504 051

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 596	2 877
	Ränteintäkter placeringar	6 529	38 444
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 978	8 516
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	10 103	49 837
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-4 822 276	-3 585 805
	Övriga räntekostnader	-288	-1 689
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-4 822 564	-3 587 494
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	259 205 324	259 205 324
	Ingående anskaffningsvärde mark	12 789 000	12 789 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 110 608	2 110 608
	Årets investeringar	3 925 450	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	278 030 382	274 104 932
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-59 837 522	-54 873 288
	Årets avskrivningar	-4 971 977	-4 964 234
	Omklassificeringar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-64 809 499	-59 837 522
	<i>Ackumulerade uppskrivningar</i>		
	<i>Summa Ackumulerade uppskrivningar</i>	0	0
	<i>Utgående redovisat värde</i>	213 220 883	214 267 410
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	254 018 000	246 083 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 108 000	1 108 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	189 100 000	181 100 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 344 000	1 344 000
	<i>Summa</i>	445 570 000	429 635 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	193 429 000	193 429 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	193 429 000	193 429 000

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	1 372 213	0
	Årets investeringar	3 863 239	1 372 212
	Omklassificering till byggnad	-3 925 452	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	1 310 000	1 372 212
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 764 447	5 206 684
	Övriga fordringar	66 270	64 810
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 830 717	5 271 494
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	816 302	767 846
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	816 302	767 846
Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	0	38
	Danske Bank	218	214
	SEB	396 089	386 628
	SEB	0	3 832
	<i>Summa Kassa och bank</i>	396 307	390 711

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	3,91%	2026-05-19	23 412 500	450 000
SBAB	3,91%	2026-05-19	23 825 675	450 000
SBAB	4,16%	2025-05-19	24 412 500	450 000
SEB	0,86%	2025-12-28	24 420 000	2 040 000
SEB	3,2%	2028-07-28	25 525 000	450 000
SEB	2,97%	2025-09-28	25 087 500	0
SEB	2,41%	2027-09-28	18 450 000	140 000
			165 133 175	3 980 000

Långfristig del	89 723 175
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 490 000
Lån som ska konverteras inom ett år	73 920 000
Kortfristig del	75 410 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	3 980 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	15 920 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,08%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	3,91%	2026-05-19	23 412 500	450 000
SBAB	3,91%	2026-05-19	23 825 675	450 000
SBAB	4,16%	2025-05-19	24 412 500	450 000
SEB	0,86%	2025-12-28	24 420 000	2 040 000
SEB	3,2%	2028-07-28	25 525 000	450 000
SEB	2,97%	2025-09-28	25 087 500	0
SEB	2,41%	2027-09-28	18 450 000	140 000
			165 133 175	3 980 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	1 490 000
Lån som ska konverteras inom ett år	73 920 000
Kortfristig del	75 410 000

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Inre fond	236 174	255 565
Övriga kortfristiga skulder	348 484	63 538
<i>Summa Övriga skulder</i>	584 658	319 103

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 638 794	1 502 574
	Övriga förutbetalda intäkter	0	784 134
	Upplupna räntekostnader	50 738	12 725
	Övriga upplupna kostnader	677 339	150 556
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 366 871	2 449 989

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 Nacka, org.nr. 716419-6565

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mården i Nacka 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 december 2024 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 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 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 Nacka 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 revisionssed i Sverige. Revisor 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 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kjell Ågren
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Mården i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TOM KOUTONEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 20:24:31



JOSEFINE VICTOR LINDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 13:02:08



JERRY ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 20:36:43



JANE FRIGELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 20:21:31



INGEMAR LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 08:39:48



LEIF ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 10:14:44



JOEL ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 20:39:28



KJELL ÅGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 08:56:49



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 14:59:54



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Mården i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KJELL ÅGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 08:54:30



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 14:59:27

