



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Mården i Nässjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Mården i Nässjö

Org. nr. 727000-0792

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01-2024-12-31
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1959 på fastigheten Mården 4 i Nässjö som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 1 st bostadshus med 2 uppgångar med adresserna: Mariagatan 23 A-B.

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	2	rok	224,0	m ²
		8	st	3	rok	564,5	m ²
		11	st	4	rok	951,5	m ²
		23	st			1 740	m ²
Lokaler	Garage	1	st			36,0	m ²
		7	st			235,0	m ²
		8	st				
		16	st				
Totalt		39	st			2 011	m ²

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

- Energideklarationen.
- Byte elinstallationer/el armaturer i källarplan.
- OVK.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

- Målning/putsning av fasader.
- Bytt belysning på innergård och garage.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan, som årligen uppdateras.

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Målning föreningslokal och garage.

Aktiviteter

Föreningen har haft korvgrillning med tipsrunda under år 2024.

Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2024-01-01 med 9 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat att höja årsavgifterna med 2 % 2025-01-01.

Föreningen har tagit ett nytt lån på 1,3 miljoner kr under året.

Antagande av HSB-koden

Föreningen har inte antagit HSB-koden.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning.
- Tekniskt avtal HSB Förvaltning.
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar via Säkra.
- Städ avtal Jobbhjälpen.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10. På stämman deltog 14 medlemmar. De nya stadgarna är registrerade hos Bolagsverket 2024-10-18.

Föreningen hade vid årets slut 29 medlemmar (föregående års antal 29) varav HSB Göta utgör en. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 1 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Jonny Häll	ordförande
Magnus Pettersson	vice ordförande
Anna-Carin Magnusson	sekreterare
Frank Sandstedt	ledamot
Eija-Maarit Karhu	ledamot utsedd av HSB Göta

Khavar Hosseingholi	suppleant
Kjell Klasson	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Jonny Häll, Magnus Pettersson och Anna-Carin Magnusson, samt suppleant Khavar Hosseingholi.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Jonny Häll, Frank Sandstedt, Anna-Carin Magnusson, Magnus Pettersson, två i förening.

Vicevärd har varit Jonny Häll.

Revisor har varit Lydia Uwimana med Eva Lundqvist som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas hänskjuts till styrelsen.

Valberedning har varit Gunnel Häll, sammankallande och Karin Ohlsson.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1 221	1 119	1 121	1 123	1 125
Res. efter finansiella poster, tkr	147	93	139	37	256
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	683	627			
Skuldsättning kr per kvm	1 439	834			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	1 663	964			
Sparande per kvm	153	145			
Räntekänslighet, %	2,4	1,5			
Energikostnad per kvm	207	177			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkterna	97	97			

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	62 400	0	1 357 372	597 108	93 164
Resultatdisp enl stämmobeslut -23			0	93 164	-93 164
			1 357 372	690 272	
Avsättn enl plan yttre underhåll -24			150 000	-150 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -24			-35 930	35 930	
Årets resultat					147 187
Belopp vid årets slut	62 400	0	1 471 442	576 202	147 187

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	576 202
Årets resultat	147 187
	<u>723 389</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>723 389</u>
	723 389

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 471 442 kr.

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

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 221 223	1 119 288
Summa rörelsens intäkter		1 221 223	1 119 288
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-824 548	-745 930
Periodiskt underhåll	Not 3	-35 930	-120 738
Övriga externa kostnader	Not 4	-24 500	-23 800
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-46 669	-43 778
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-125 554	-78 054
Summa rörelsens kostnader		-1 057 201	-1 012 300
Rörelseresultat		164 022	106 988
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 272	11 140
Räntekostnader och liknande resultatposter		-37 107	-24 964
Summa finansiella poster		-16 835	-13 824
Resultat efter finansiella poster		147 187	93 164
Årets resultat		147 187	93 164

Balansräkning

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 13	Not 7	4 859 895	3 083 781
Mark			90 000	90 000
Inventarier, verktyg och installationer		Not 8	0	0
			<u>4 949 895</u>	<u>3 173 781</u>

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar			<u>4 950 395</u>	<u>3 174 281</u>
-----------------------------	--	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			0	5 960
Avräkningskonto HSB Göta			592 055	465 148
Övriga fordringar		Not 10	15 428	15 080
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 11	110 630	68 869
			<u>718 113</u>	<u>555 057</u>

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		Not 12	0	400 000
---------------------------------	--	--------	---	---------

Kassa och bank

Bankkonton			13 685	11 664
			<u>13 685</u>	<u>11 664</u>

Summa omsättningstillgångar			<u>731 797</u>	<u>966 721</u>
-----------------------------	--	--	----------------	----------------

Summa tillgångar

5 682 192 4 141 001

Balansräkning

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

62 400

62 400

1 471 442

1 357 372

1 533 842

1 419 772

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

576 202

597 108

147 187

93 164

723 389

690 272

Summa eget kapital

2 257 231

2 110 044

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

1 649 998

1 578 786

1 649 998

1 578 786

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

1 243 788

98 788

Leverantörsskulder

149 364

157 068

Skatteskulder

2 136

1 193

Fond för inre underhåll

76 018

70 018

Övriga skulder

Not 14

9 397

11 285

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

294 260

113 819

1 774 963

452 171

Summa skulder

3 424 961

2 030 957

Summa eget kapital och skulder

5 682 192

4 141 001

HSB Bostadsrättsförening Mården I Nässjö, 727000-0792

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	147 187	93 164
Avskrivningar	125 554	78 054
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	272 741	171 218
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-36 149	-5 308
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	177 792	17 015
Kassaflöde från löpande verksamhet	414 384	182 924
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 901 668	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 901 668	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	1 216 212	-113 788
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 216 212	-113 788
Årets kassaflöde	-271 072	69 136
Likvida medel vid årets början *)	876 812	807 675
Likvida medel vid årets slut *)	605 740	876 812

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

Noter**2024-01-01**
2024-12-31**2023-01-01**
2023-12-31**Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

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

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:

	%
Byggnader	1,28
Ombyggnader	5,00

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

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 1 630 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.

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Noter	Uppskattningar och bedömningar		
	Avsättningar		
	En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.		
	En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.		
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	1 188 947	1 090 680
	Hyrer	32 676	30 192
	Övriga intäkter	6 992	5 808
	Bruttoomsättning	1 228 615	1 126 680
	Hysesbortfall	-1 392	-1 392
	Avsatt till inre fond	-6 000	-6 000
		1 221 223	1 119 288
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokavård	164 728	165 042
	Reparationer	16 139	17 675
	El	37 301	29 610
	Uppvärmning	233 853	206 309
	Vatten	146 016	119 729
	Sophämtning	37 904	32 039
	Kabel-TV, internet	32 079	31 136
	Övriga avgifter	29 654	25 224
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	37 490	36 547
	Förvaltningsarvoden	65 564	63 555
	Övriga driftskostnader	23 819	19 065
		824 548	745 930
Not 3	Periodiskt underhåll		
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	35 930	120 738
		35 930	120 738
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	12 100	11 400
	Medlemsavgifter	12 400	12 400
		24 500	23 800
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	13 593	12 315
	Vicevärdsarvode	26 568	25 679
	Revisorsarvode	882	851
	Löner och andra ersättningar	860	0
	Sociala kostnader	4 766	4 933
		46 669	43 778
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	125 554	78 054
		125 554	78 054

Noter	2024-12-31	2023-12-31
Not 7 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2078	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1959	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	5 206 702	5 206 702
Årets investeringar	1 901 668	0
Årets försäljning/ utrangering	-160 416	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 947 954	5 206 702
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 122 921	-2 044 867
Årets avskrivningar	-125 554	-78 054
Årets försäljning/utrangering	160 416	0
Utgående avskrivningar	-2 088 059	-2 122 921
Utgående bokfört värde	4 859 895	3 083 781
Taxeringsvärde för Mården 4		
Byggnad - bostäder	10 600 000	10 600 000
	10 600 000	10 600 000
Mark - bostäder	3 280 000	3 280 000
	3 280 000	3 280 000
Taxeringsvärde totalt	13 880 000	13 880 000
Not 8 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	10 785	10 785
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 785	10 785
Ingående avskrivningar	-10 785	-10 785
Utgående avskrivningar	-10 785	-10 785
Bokfört värde	0	0
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 10 Övriga fordringar		
Skattekonto	15 428	15 080
	15 428	15 080
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	110 630	68 869
	110 630	68 869
Not 12 Kortfristiga placeringar		
HSB revers	0	400 000
	0	400 000

Noter		2024-12-31	2023-12-31		
Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Länsförsäkringar Hypotek	90299321365	1,22%	2026-06-30	1 300 000	60 000
Länsförsäkringar Hypotek	90624196038	3,70%	2025-09-30	1 145 000	1 145 000
Swedbank Hypotek AB	2758153445	1,92%	2027-01-25	448 786	38 788
				2 893 786	1 243 788
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					1 649 998
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					2 214 221
Kortfristig del av långfristig skuld				1 243 788	98 788
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				3 475 500	3 475 500
Varav obelånade				0	275 000
Not 14 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				6 118	7 225
Arbetsgivaravgifter				2 279	3 060
Övriga kortfristiga skulder				1 000	1 000
				9 397	11 285
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				1 364	1 482
Övriga upplupna kostnader				208 239	11 400
Förutbetalda hyror och avgifter				84 657	100 937
				294 260	113 819

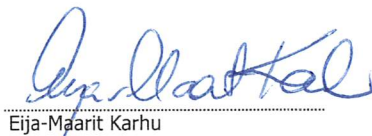
Noter

2024-12-31

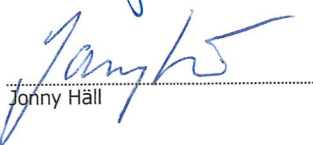
2023-12-31

Nässjö 2025-03-31


Anna-Carin Magnusson

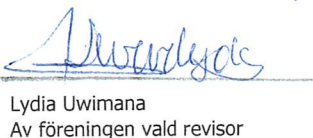

Eija-Maarit Karhu


Frank Sandstedt


Jonny Häll


Magnus Pettersson

Vår revisionsberättelse har 2025-03-31 avgivits beträffande denna årsredovisning


Lydia Uwimana
Av föreningen vald revisor


BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Helin Karam
2025-04-23

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Mården i Nässjö, org.nr. 727000-0792

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mården i Nässjö 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. Revisoremas 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 Nässjö 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 tryggsätt.

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:

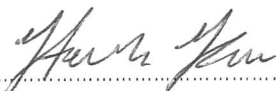
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Göteborg den 31 / 3 2025



Helin Karam
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Lydia Uwimana
Av föreningen vald revisor

2025-04-23

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys samt notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Dessutom ska ett antal obligatoriska nyckeltal för att kunna följa föreningens ekonomi och jämföra med andra finnas här. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

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

KASSAFLÖDESANALYS

Visar bostadsrättsföreningens förändring i likvida medel, alltså "pengar in, pengar ut". Här kan styrelsen se hur mycket pengar (likviditet) bostadsrättsföreningen hade vid årets början samt vid årets slut, och följaktligen förändringen under året. Det är viktigt att en bostadsrättsförening har tillräckligt med likvida medel, men tänk på att kassaflödet kan påverkas kraftigt åt båda håll på grund av stora investeringar, extraamorteringar eller nyupptagna lån. För en långsiktigt hållbar ekonomi är sparande ett bättre mått. Detta finns under nyckeltalsredovisningen.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Skaffningsvärdet 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/tomträtt med byggnader och eventuell mark.

TOMTRÄTT

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

Avsättningen sker genom en omförelse 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.