



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Mården i Vetlanda

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Mården i Vetlanda

Org nr 727500-0573

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 Vetlanda.

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

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	4	st	1	rok	191,0	m ²
		20	st	2	rok	1 242,0	m ²
		21	st	3	rok	1 517,0	m ²
		3	st	4	rok	319,0	m ²
		48	st			3 269,0	m ²
Lokaler	Hyresrätt	4	st			180,0	m ²
		4	st			62,0	m ²
		24	st				
		31	st			242,0	m ²
Totalt		79	st			3 511	m ²

U

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

- Byte värmeväxlare samt samtliga termostater (2022)
- Energideklaration (2022)
- Färdigställt de nya inglasade balkongerna (2021)
- Markåterställning efter balkongbyggnationen (2021)
- Breddad nedfart, asfaltering samt plantering av träd (2021)
- Uppfräschning av carport (2021)
- OVK-besiktning (2021)
- Dränering (45 A-C, sidan mot gården) (2020)
- Byte av staket (2023)
- Lagning av betongmur vid parkering (2023)
- Installation av 8 st laddstolpar (2023)
- Byte av 6 st lägenhetsdörrar (2023)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Takrenovering
- Installation av solceller
- Driftsättning av IMD
- Renovering av lekplats med ny gungställning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes under året av HSB.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som regelbundet uppdateras. De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Byte av resterande lägenhetsdörrar
- Fasadrenovering

Ekonomi

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

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativ förvaltning finns hos HSB Förvaltning
- Fastighetskötsel och teknisk förvaltning, Vetlanda Måleri & fastighetstjänst

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04. På stämman deltog 9 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 56 medlemmar (föregående års antal 56) varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 3 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Johan Gunnar	ordförande
Irene Åremalm	sekreterare
Jan-Evert Lundström	vice ordförande
Linda Hirsmark	ledamot
Maria Frödeberg	ledamot utsedd av HSB Göta

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

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

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

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

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

Valberedning har varit Jan-Evert Lundström, sammankallande, och Linda Hirsmark.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	2 617	2 544	2 362	2 469	2 012
Res. efter finansiella poster, tkr	318	530	66	394	324
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt *)	760	743			
Skuldsättning kr/kvm *)	2 574	2 076			
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt *)	2 765	2 214			
Sparande kr/kvm *)	275	268			
Räntekänslighet % *)	3,6	3,0			
Energikostnad kr/kvm *)	245	205			

Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter *)

*) Nya nyckeltal 2023

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	406 860	0	3 794 094	1 301 750	529 620
Resultatdisposition -23				529 620	-529 620
Avsättn enl plan yttre underhåll -24			179 000	-179 000	
Ianspråk från yttre underhåll -24			-285 720	285 720	
Årets resultat					318 125
Belopp vid årets slut	406 860	0	3 687 374	1 938 090	318 125

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 938 090
Årets resultat	<u>318 125</u>
Till stämmans förfogande	2 256 215

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>2 256 215</u>
	2 256 215

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 3 687 374kr.

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

Cm

Resultaträkning		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 617 177	2 543 897
Summa rörelsens intäkter		2 617 177	2 543 897
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 449 606	-1 383 308
Periodiskt underhåll		-285 720	-133 658
Övriga externa kostnader	Not 3	-32 400	-32 400
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-82 621	-98 812
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-361 858	-269 803
Summa rörelsens kostnader		-2 212 206	-1 917 981
Rörelseresultat		404 972	625 916
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		66 377	39 707
Räntekostnader och liknande resultatposter		-153 223	-136 003
Summa finansiella poster		-86 846	-96 296
Årets resultat		318 125	529 620

Chm

Balansräkning

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 13	Not 6	13 382 373	11 216 863
Mark			251 000	251 000
Markanläggningar		Not 7	123 203	144 354
			<u>13 756 576</u>	<u>11 612 217</u>

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar

13 757 076 11 612 717

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			1 433	1 485
Avräkningskonto HSB Göta			692 303	1 015 281
Övriga fordringar		Not 9	248 518	34 356
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 10	100 713	65 914
			<u>1 042 968</u>	<u>1 117 036</u>

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		Not 11	1 100 000	500 000
---------------------------------	--	--------	-----------	---------

Kassa och bank

Bankkonton		Not 12	55 892	843 535
			<u>55 892</u>	<u>843 535</u>

Summa omsättningstillgångar

2 198 860 2 460 571

Summa tillgångar

15 955 936 14 073 288

am

Balansräkning

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

406 860	406 860
3 687 374	3 794 094
<u>4 094 234</u>	<u>4 200 954</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

1 938 090	1 301 750
318 125	529 620
<u>2 256 215</u>	<u>1 831 370</u>

Summa eget kapital

<u>6 350 449</u>	<u>6 032 324</u>
------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13	8 450 000	6 100 000
	<u>8 450 000</u>	<u>6 100 000</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Fond för inre underhåll

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 13	587 500	1 137 500
	91 346	369 668
	8 203	6 477
	80 306	80 306
Not 14	40 446	32 985
Not 15	347 686	314 028
	<u>1 155 487</u>	<u>1 940 964</u>

Summa skulder

<u>9 605 487</u>	<u>8 040 964</u>
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

<u>15 955 936</u>	<u>14 073 288</u>
--------------------------	--------------------------

am

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	318 125	529 620
Avskrivningar	361 858	269 803
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	679 983	799 423
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-248 910	-48 102
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-235 477	-23 818
Kassaflöde från löpande verksamhet	195 597	727 503
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 506 217	-103 319
Investeringar i markanläggningar	0	-119 505
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 506 217	-222 824
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	1 800 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 800 000	-200 000
Årets kassaflöde	-510 620	304 679
Likvida medel vid årets början *)	2 358 816	2 054 137
Likvida medel vid årets slut *)	1 848 195	2 358 816

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

Noter

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 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	1,0
Ombyggnader	2,4
Markanläggning	10,3

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

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

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 630 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.

u

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	
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	2 241 420	2 197 476
	Hyror	324 063	325 173
	Elintäkter	11 541	3 000
	Övriga intäkter	44 980	34 126
	Bruttoomsättning	2 622 004	2 559 775
	Hysesbortfall	-4 827	-15 878
	2 617 177	2 543 897	
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	200 956	227 560
	Reparationer	44 975	109 969
	El	100 977	59 417
	Uppvärmning	515 598	463 821
	Vatten	242 251	190 801
	Sophämtning	61 167	61 168
	Kabel-TV, internet	28 224	28 224
	Övriga avgifter	45 401	38 420
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	81 848	79 902
	Förvaltningsarvoden	105 820	101 098
	Övriga driftskostnader	22 389	22 929
	1 449 606	1 383 308	
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	12 500	12 500
	Medlemsavgifter	19 900	19 900
	32 400	32 400	
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	63 295	55 250
	Vicevärdsarvode	0	2 250
	Revisorsarvode	4 500	2 250
	Löner och andra ersättningar	0	1 900
	Sociala kostnader	14 826	8 620
	82 621	70 270	
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	0	21 217
	Sociala kostnader	0	7 325
	0	28 542	
	Totalt	82 621	98 812
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	340 707	257 852
	Markanläggningar	21 151	11 951
	361 858	269 803	

Noter	2024-12-31	2023-12-31
-------	------------	------------

Not 6 Byggnader

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2072	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1963	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	14 432 625	14 329 306
Årets investeringar	2 506 217	103 319
Årets försäljning/ utrangering	-53 620	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 885 222	14 432 625
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 215 762	-2 957 910
Årets avskrivningar	-340 707	-257 852
Årets försäljning/utrangering	53 620	0
Utgående avskrivningar	-3 502 849	-3 215 762

Utgående bokfört värde **13 382 373** **11 216 863**

Taxeringsvärde för Mården 14

Byggnad - bostäder	22 600 000	22 600 000
Byggnad - lokaler	169 000	169 000
	22 769 000	22 769 000

Mark - bostäder	6 800 000	6 800 000
Mark - lokaler	194 000	194 000
	6 994 000	6 994 000

Taxeringsvärde totalt 29 763 000 29 763 000

Not 7 Markanläggningar

Ingående anskaffningsvärde	204 505	85 000
Årets investeringar	0	119 505
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	204 505	204 505
Ingående ackumulerade avskrivningar	-60 151	-48 200
Årets avskrivningar	-21 151	-11 951
Utgående avskrivningar	-81 302	-60 151

Bokfört värde **123 203** **144 354**

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

1 andel i HSB Göta ek.för. 500 500

Not 9 Övriga fordringar

Skattekonto	2 991	2 880
Övriga fordringar	245 527	31 476
	248 518	34 356

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	100 713	65 914
	100 713	65 914

Not 11 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2024-08-04	2025-02-04	6 mån	4,02%	600 000
HSB Göta ek för BOLAG	2024-12-04	2025-06-04	6 mån	3,00%	500 000
					1 100 000

Noter		2024-12-31	2023-12-31			
Not 12	Bankkonton					
	Swedbank	53 948	5 694			
	SBAB	1 590	837 498			
	Länsförsäkringar	354	343			
		55 892	843 535			
Not 13	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
	Stadshypotek AB	313450	1,38%	2028-09-30	6 100 000	100 000
	Stadshypotek AB	753117	3,18%	2027-09-01	2 000 000	0
	Stadshypotek AB	760177	3,34%	2027-10-30	500 000	50 000
	Swedbank Hypotek # 2853926588		3,80%	2025-06-28	437 500	437 500
					9 037 500	587 500
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					8 450 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					8 037 500
	Kortfristig del av långfristig skuld					587 500 1 137 500
	Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 200 000kr.					
	Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
	Uttagna pantbrev i fastighet					9 325 000 7 575 000
	Not 14	Övriga kortfristiga skulder				
		Källskatt				20 337 17 250
Arbetsgivaravgifter					14 826 12 298	
Övriga kortfristiga skulder					5 283 3 437	
					40 446 32 985	
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				17 184 19 588	
	Övriga upplupna kostnader				139 270 92 152	
	Förutbetalda hyror och avgifter				191 232 202 288	
					347 686 314 028	



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Mården i Vetlanda, 727500-0573

Noter

2024-12-31 2023-12-31

Vetlanda 23 / 4 2025


Johan Gunnar


Jan-Evert Lundström


Irene Åremalm


Linda Hirsmark


Maria Frödeberg

Vår revisionsberättelse har 2025 - 04 - 23 avgivits beträffande denna årsredovisning


Martina Jansson
Av föreningen vald revisor


Carina Westlund Myrén 2025-05-14
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mården i Vetlanda 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. Revisorenas 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 Vetlanda 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. 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.

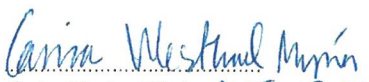
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 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.

Vetlanda

23/4 - 2025


Carina Westlund Myrén
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Martina Jansson
Av föreningen vald revisor

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 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 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 av både 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. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet/tomträtt med byggnader och eventuell mark.

TOMTRÄTT

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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

