



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB:S BRF MÅRDEN 2 I NÄSSJÖ

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING
HSB Bostadsrättsförening Mården 2 i Nässjö
Org. nr. 727000-0818

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 1960 på fastigheten Mården 9 i Nässjö som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 1 st bostadshus med 3 uppgångar med adresserna: Rådhusgatan 36 A, C-D, Rådhusgatan 36 B och Köpmansgatan 14 A-B samt Lokalerna Köpmansgatan 14 A-B och Rådhusgatan 36 A, C-D.

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	6	st	1	rok	232	m ²
		11	st	2	rok	633	m ²
		19	st	3	rok	1 420	m ²
		36	st			2 285	m ²
Lokaler P-platser		5	st			590	m ²
		17	st				
		22	st			590	m ²
Totalt		58	st			2875	m ²

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

- Dörrbyte till alla lägenheter.
- Port telefoni har installerats.
- Telia, fiber och tv.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Ett miljöhus har byggts (grästaket blir klart våren 2025) och föreningen har börjat källsortera avfallet.
- Beslut om fasadrenoveringen har tagits med Byggkompaniet som kommer byta fasaden på fastigheten ut mot Rådhusgatan samt skärmtak, påbörjas år 2025.
- Status kontroll av lägenheterna.
- OVK.
- Lyktstolpe i tunneln.
- Kontroll skyddsrum.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan, som årligen uppdateras. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- År 2026 planeras stambyte.
- Sätta dit en låst grind till parkeringen.

Aktiviteter

Inga aktiviteter under året.

Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2024-01-01 med 8 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat att höja årsavgifterna på bostäder med 5 % 2025-01-01. Från och med 2023-06-01 har det tillkommit en informationsöverföringsavgift på 200 kr till alla bostadslägenheter.

Upplysning vid förlust

På grund av stort underhållsarbete vilket täcks av underhållsfonden, samt kraftigt ökade räntekostnader. Vi har likvida medel på 685 245 kr.

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.
- Elenas Allservice.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04. På stämman deltog 14 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 40 medlemmar (föregående års antal 40) varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har 3 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Robert Karlsson	ordförande
Annie Sjölin	sekreterare
Marinko Marin	ledamot
Ann-Kathrin Wilhelmsson	ledamot
Anders Hegethorn	ledamot
Johan Sundling	ledamot

Peder Lindström ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Robert Karlsson och Johan Sundling.

Styrelsen har under året hållit 3 sammanträden.

Firmatecknare har varit Anders Hegethorn, Robert Karlsson, Johan Sundling och Annie Sjölin, två i förening.

Vicevärd har varit HSB Förvaltning och för de boende Anders Hegethorn.

Revisor har varit Magnus Karlsson, vald av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Robert Karlsson med Johan Sundling som suppleant.

Valberedning har varit Petra Jägare, sammankallande och Jadranka Blagojevic.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	2 165	1 984	1 768	1 717	1 667
Res. efter finansiella poster, tkr	-31	305	-41	210	317
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*)	756	690			
Skuldsättning kr per kvm	1 186	1 238			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	1 186	1 238			
Sparande per kvm	202	205			
Räntekänslighet, %	1,6	1,8			
Energikostnad per kvm	224	200			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkterna	99	98			

*) Nytt beräkningssätt fr o m år 2023 informationsavgiften är inkluderad i årsavgiften.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	216 325	0	1 492 780	970 226	304 662
Resultatdisp enl stämmobeslut -23			0	304 662	-304 662
			1 492 780	1 274 888	
Avsättn enl plan yttre underhåll -24			85 000	-85 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -24			-433 031	433 031	
Årets resultat					-31 235
Belopp vid årets slut	216 325	0	1 144 749	1 622 919	-31 235

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 622 919
Årets resultat	<u>-31 235</u>
Till stämmans förfogande	1 591 684

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>1 591 684</u>
	1 591 684

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 144 749 kr.

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

		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 164 657	1 983 708
Summa rörelsens intäkter		2 164 657	1 983 708
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 439 011	-1 306 420
Periodiskt underhåll	Not 3	-433 031	-104 455
Övriga externa kostnader	Not 4	-30 100	-29 900
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-43 619	-29 960
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-178 873	-178 873
Summa rörelsens kostnader		-2 124 634	-1 649 608
Rörelseresultat		40 024	334 100
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31 637	20 216
Räntekostnader och liknande resultatposter		-102 896	-49 655
Summa finansiella poster		-71 259	-29 439
Resultat efter finansiella poster		-31 235	304 662
Årets resultat		-31 235	304 662

Balansräkning			2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader	Not 13	Not 7	4 785 490	4 964 363
Mark			217 220	217 220
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 8	1 032 665	21 175
			<u>6 035 375</u>	<u>5 202 758</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 9	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar			<u>6 035 875</u>	<u>5 203 258</u>
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			13 287	0
Avräkningskonto HSB Göta			673 382	1 094 150
Övriga fordringar		Not 10	86	68
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 11	165 155	143 927
			<u>851 910</u>	<u>1 238 145</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>				
Övriga kortfristiga placeringar		Not 12	0	700 000
<i>Kassa och bank</i>				
Bankkonton			11 863	11 545
			<u>11 863</u>	<u>11 545</u>
Summa omsättningstillgångar			<u>863 774</u>	<u>1 949 689</u>
Summa tillgångar			<u>6 899 649</u>	<u>7 152 947</u>

Balansräkning		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		216 325	216 325
Fond för yttre underhåll		1 144 749	1 492 780
		<u>1 361 074</u>	<u>1 709 105</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 622 919	970 226
Årets resultat		-31 235	304 662
		<u>1 591 684</u>	<u>1 274 888</u>
Summa eget kapital		<u>2 952 758</u>	<u>2 983 993</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	3 260 000	3 410 000
		<u>3 260 000</u>	<u>3 410 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	150 000	150 000
Leverantörsskulder		286 230	330 128
Skatteskulder		6 058	6 769
Fond för inre underhåll		45 723	73 578
Övriga skulder	Not 14	19 638	17 153
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	179 242	181 327
		<u>686 891</u>	<u>758 955</u>
Summa skulder		<u>3 946 891</u>	<u>4 168 955</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>6 899 649</u>	<u>7 152 947</u>

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-31 235	304 662
Avskrivningar	178 873	178 873
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	147 638	483 535
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-34 533	-29 656
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-72 064	89 320
Kassaflöde från löpande verksamhet	41 041	543 199
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 011 490	-21 175
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 011 490	-21 175
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-150 000	-150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-150 000	-150 000
Årets kassaflöde	-1 120 449	372 024
Likvida medel vid årets början *)	1 805 694	1 433 670
Likvida medel vid årets slut *)	685 245	1 805 694

*) 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	0,71
Ombyggnader	3,16

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.

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	1 609 428	1 490 292
	Årsavgifter, lokaler	477 348	441 996
	Hyror	17 700	17 700
	Informationsöverföringsintäkt	86 400	50 400
	Övriga intäkter	10 777	17 124
	Bruttoomsättning	2 201 653	2 017 512
	Avgiftsbortfall	-36 516	-33 804
	Hysesbortfall	-480	0
	2 164 657	1 983 708	
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	345 466	334 939
	Reparationer	51 719	44 278
	El	36 256	34 661
	Uppvärmning	389 999	352 277
	Vatten	217 144	187 058
	Sophämtning	60 005	59 132
	Kabel-TV, internet	0	16 986
	Övriga avgifter	45 464	38 473
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	78 502	78 214
	Förvaltningsarvoden	110 293	107 995
	Övriga driftskostnader	104 164	52 407
	1 439 011	1 306 420	
Not 3	Periodiskt underhåll		
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	433 031	104 455
	433 031	104 455	
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	12 300	12 100
	Medlemsavgifter	17 800	17 800
	30 100	29 900	
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	32 256	20 950
	Revisorsarvode	2 000	2 000
	Sociala kostnader	9 363	5 687
		43 619	28 637
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	0	1 200
	Sociala kostnader	0	123
		0	1 323
	Totalt	43 619	29 960
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar		
	Byggnader	178 873	178 873
	178 873	178 873	

Noter	2024-12-31	2023-12-31
Not 7 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2079	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1960	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	7 545 485	7 545 485
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 545 485	7 545 485
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 581 122	-2 402 249
Årets avskrivningar	-178 873	-178 873
Utgående avskrivningar	-2 759 995	-2 581 122
Utgående bokfört värde	4 785 490	4 964 363
Taxeringsvärde för Mården 9		
Byggnad - bostäder	14 600 000	14 600 000
Byggnad - lokaler	1 418 000	1 418 000
	16 018 000	16 018 000
Mark - bostäder	4 564 000	4 564 000
Mark - lokaler	683 000	683 000
	5 247 000	5 247 000
Taxeringsvärde totalt	21 265 000	21 265 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	21 175	0
Årets investering	1 011 490	21 175
Utgående anskaffningsvärde	1 032 665	21 175
Pågående nyanläggning avser nytt miljöhus. Beräknad utgift ca 872 000kr och beräknas färdig våren år 2025.		
Pågående nyanläggning avser fasadrenovering. Beräknad utgift ca 2,4 miljonerkr och beräknas färdig år 2025.		
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 10 Övriga fordringar		
Skattekonto	86	68
	86	68
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	165 155	143 927
	165 155	143 927
Not 12 Kortfristiga placeringar		
HSB Revers	0	700 000
	0	700 000

Noter		2024-12-31	2023-12-31		
Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	110352	1,35%	2026-03-30	1 700 000	80 000
Stadshypotek AB	238829	4,52%	2026-12-01	1 710 000	70 000
				3 410 000	150 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					3 260 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					2 660 000
Kortfristig del av långfristig skuld				150 000	150 000
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				3 990 000	3 990 000
Varav obelånade				0	0
Not 14 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				10 276	7 244
Arbetsgivaravgifter				9 362	5 809
				19 638	17 153
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				0	6 481
Övriga upplupna kostnader				12 300	13 219
Förutbetalda hyror och avgifter				166 942	161 627
				179 242	181 327

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

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Nässjö

Anders Hegethorn	Annie Sjölin	Ann-Kathrin Wilhelmsson
------------------	--------------	-------------------------

Peder Lindström	Johan Sundling	Robert Karlsson
-----------------	----------------	-----------------

Marinko Marin

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Magnus Karlsson Av föreningen vald revisor	Carina Westlund Myrén BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor
---	---



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Mården 2 i Nässjö, org.nr. 727000-0818

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mården 2 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. 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 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. 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 2 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 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.

Nässjö

Digitalt signerad av

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

Magnus Karlsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB:S BRF MÅRDEN 2 I NÄSSJÖ signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ROBERT KARLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 21:13:07



JOHAN SUNDLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 10:47:22



ANDERS HEGETHORN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 14:17:02



MARINKO MARIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 10:14:01



ANN-KATHRIN WILHELMSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 10:04:09



ANNIE SJÖLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-19 kl. 21:33:45



HANS PEDER LINDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 08:23:24



MAGNUS KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 21:41:07



CARINA WESTLUND MYRÉN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 17:06:17



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB:S BRF MÅRDEN 2 I NÄSSJÖ signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MAGNUS KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 21:38:57



CARINA WESTLUND MYRÉN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 17:06:43



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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