









# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Mården i Åmål

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Mården i Åmål med säte i Åmål org.nr. 762000-0575 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-12.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Åmål kommun:

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|---|---|---|
| Mården 1 | 1955-01-01 | 1957 |
| **Totalt 1 objekt** | | |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

| Antal | Benämning | Total yta $m^2$ |
|---|---|---|
| 7 | lokaler (hyresrätt) | 330 |
| 3 | garageplatser | 0 |
| 35 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 1 890 |
| 15 | p-platser | 0 |
| **Totalt 60 objekt** | | **2 220** |

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 20 st 2 rok, 6 st 3 rok.

## Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll |
|---|---|
| Roland Halonen | Ordförande |
| Solveig Andersson | Ledamot |
| Ingrid Olsson | Ledamot |
| Bernardo Guerrero Tapia | Ledamot |
| Jan Hagelbrand | Ledamot |
| Sibel Kocaman | Ledamot |
| Sara Hansen | Ledamot |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Roland Halonen, Bernardo Guerrero Tapia och Sara Hansen.

Firman tecknas två i förening av Solveig Andersson, Bernardo Guerrero Tapia, Roland Halonen och Sara Hansen.

Revisorer har varit: Anders Eriksson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Roland Halonen (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.
Extra föreningsstämma hölls 2023-08-17, där det beslutades om att anta HSB´s nya normalstadgar. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2024-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-15.

**Följande åtgärder har genomförts för 2023:**

Skyddsrummet/Cykelrummet har städats, renoverats och målats. Rummet är färdigställt.
Övernattningsrummet har renoverats och målats och möbler och utrustning har anskaffats. Rummet är färdigställt.
Spelhålan har fått soffa, böcker och pingisbord.
Åtgärdande av skador efter inbrott i skola, kök och mötesrum.
Åtgärdande av vattenskador i källaren pga. översvämningar. Två portabla pumpar har köpts in för att mata ut vatten vid översvämning.
Nya lås har monterats i källardörrarna i 13 och 15 husen.
Köket vid föreningslokalen har fått ytterligare köksinventarier.

Ny belysning i elcentralen samt nya elkontakter.
Brandsyn och komplettering av diverse brandmaterial har gjorts.
Renovering av garageportar genom garantiåtgärd.
Arbetat med återställande av baksidan på 13 huset längs Åbergsgatan. Ny kantsten, påfyllt med jord för att återställa gräsmatta.
Nytt skärmtak över källartrappen vid skolan.
Service och översyn av tvättutrustningen.
Medlemmarna har inbjudits till påsk- och julbord.
Antagit nya ledamöter till styrelsen, ny sekreterare och ny HSB-ledamot.

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

Dränering framsida fastighet mot Bragevägen, 15 huset.
Utredning pågår angående att göra något åt gammal rördragning i källaren.
Planering och upphandling av att byta samtliga fönster och balkongdörrar.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 40 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 40.

## FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|---|---|---|---|---|
| Sparande, kr/kvm | 247 | 264 | 0 | 0 | 0 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 2 272 | 2 361 | 2 448 | 2 979 | 3 083 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 2 669 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Räntekänslighet, % | 3 | 3 | 0 | 0 | 0 |
| Energikostnad, kr/kvm | 298 | 228 | 0 | 0 | 0 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 1 057 | 1 007 | 987 | 967 | 967 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 89 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 1 016 | 959 | 0 | 0 | 0 |
| Nettoomsättning, tkr | 2 245 | 2 128 | 2 089 | 2 047 | 2 074 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 138 | 293 | 328 | 30 | 228 |
| Soliditet, % | 21 | 20 | 16 | 11 | 10 |

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| **Bundet eget kapital** | **Belopp vid årets ingång** | **Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut** | **Förändring under året*** | **Belopp vid årets utgång** |
|---|---|---|---|---|
| Inbetalade insatser, kr | 80 140 | 0 | 0 | 80 140 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 32 000 | 0 | 0 | 32 000 |
| Uppskrivningsfond, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Underhållsfond, kr | 1 427 228 | 0 | 222 906 | 1 650 134 |
| **S:a bundet eget kapital, kr** | **1 539 368** | **0** | **222 906** | **1 762 274** |
| | | | | |
| **Fritt eget kapital** | | | | |
| Balanserat resultat, kr | -452 943 | 293 477 | -222 906 | -382 372 |
| Årets resultat, kr | 293 477 | -293 477 | 138 080 | 138 080 |
| **S:a ansamlad vinst/förlust, kr** | **-159 466** | **0** | **-84 826** | **-244 292** |
| **S:a eget kapital, kr** | **1 379 902** | **0** | **138 080** | **1 517 982** |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 389 000 kr samt ianspråktagande skett med 166 094 kr

# RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

**Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

| | |
|---|---|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | -159 466 |
| Årets resultat, kr | 138 080 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -389 000 |
| Ianspråkstagande av underhållsfond, kr | 166 094 |
| **Summa till föreningsstämmans förfogande, kr** | **-244 292** |

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

| | |
|---|---|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| **Balanseras i ny räkning, kr** | **-244 292** |

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

# RESULTATRÄKNING

| | | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|---|---|---|
| **RÖRELSEINTÄKTER** | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 2 244 508 | 2 128 027 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 10 946 | 0 |
| **SUMMA RÖRELSEINTÄKTER** | | **2 255 454** | **2 128 027** |
| **RÖRELSEKOSTNADER** | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -1 068 669 | -986 403 |
| Underhåll enligt plan | Not 5 | -166 094 | -50 497 |
| Övriga externa kostnader | Not 6 | -164 514 | -151 905 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 7 | -328 642 | -293 671 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 8 | -243 573 | -242 526 |
| **SUMMA RÖRELSEKOSTNADER** | | **-1 971 492** | **-1 725 003** |
| **RÖRELSERESULTAT** | | **283 962** | **403 025** |
| **FINANSIELLA POSTER** | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster | | 2 543 | 1 342 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -148 425 | -110 889 |
| **SUMMA FINANSIELLA POSTER** | | **-145 882** | **-109 547** |
| **ÅRETS RESULTAT** | | **138 080** | **293 477** |

## TILLÄGGSUPPLYSNING

| | | |
|---|---|---|
| Årets resultat | 138 080 | 293 477 |
| Reservering till fond för yttre underhåll | -389 000 | -389 000 |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | 166 094 | 50 497 |
| **Överföring till balanserat resultat** | **-84 826** | **-45 025** |

# BALANSRÄKNING

| | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| ***Materiella anläggningstillgångar*** | | | |
| Byggnader och mark | Not 9 | 4 644 399 | 4 699 378 |
| ***Summa materiella anläggningstillgångar*** | | 4 644 399 | 4 699 378 |
| ***Finansiella anläggningstillgångar*** | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 10 | 500 | 500 |
| ***Summa finansiella anläggningstillgångar*** | | 500 | 500 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **4 644 899** | **4 699 878** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| ***Kortfristiga fordringar*** | | | |
| Hyres- och avgiftsfordringar | | 770 | 0 |
| Avräkningskonto HSB | | 2 469 851 | 2 347 512 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 11 | 6 149 | 3 972 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 36 841 | 32 551 |
| ***Summa kortfristiga fordringar*** | | 2 513 611 | 2 384 034 |
| ***Kassa och bank*** | | | |
| Kassa | | 500 | 500 |
| Bank | Not 13 | 1 000 | 0 |
| ***Summa kassa och bank*** | | 1 500 | 500 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **2 515 111** | **2 384 534** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **7 160 010** | **7 084 413** |

# BALANSRÄKNING

| | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| ***Bundet eget kapital*** | | | |
| Medlemsinsatser | | 80 140 | 80 140 |
| Upplåtelseavgifter | | 32 000 | 32 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 650 134 | 1 427 228 |
| ***Summa bundet eget kapital*** | | 1 762 274 | 1 539 368 |
| ***Ansamlad förlust*** | | | |
| Balanserat resultat | | -382 372 | -452 943 |
| Årets resultat | | 138 080 | 293 477 |
| ***Summa ansamlad förlust*** | | -244 292 | -159 466 |
| **Summa eget kapital** | | **1 517 982** | **1 379 902** |
| **Skulder** | | | |
| ***Långfristiga skulder*** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 14 | 3 088 500 | 2 599 926 |
| ***Summa långfristiga skulder*** | | 3 088 500 | 2 599 926 |
| ***Kortfristiga skulder*** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 1 956 426 | 2 640 000 |
| Medlemmarnas inre fond | Not 15 | 39 793 | 39 793 |
| Leverantörsskulder | | 176 023 | 50 341 |
| Aktuell skatteskuld | Not 16 | 1 175 | 1 175 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 17 | 10 135 | 44 517 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 18 | 369 976 | 328 759 |
| ***Summa kortfristiga skulder*** | | 2 553 528 | 3 104 585 |
| **Summa skulder** | | **5 642 028** | **5 704 511** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **7 160 010** | **7 084 413** |

# KASSAFLÖDESANALYS

| | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|---|---|
| **LÖPANDE VERKSAMHET** | | |
| Rörelseresultat | 283 962 | 403 025 |
| *Justering för poster som inte ingår i kassaflödet* | | |
| Avskrivningar | 243 573 | 242 526 |
| | 527 535 | 645 550 |
| Erhållen ränta | 2 543 | 1 342 |
| Erlagd ränta | -148 425 | -110 889 |
| **Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)** | 381 653 | 536 003 |
| *Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | -7 238 | 320 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut | 132 518 | 37 736 |
| **KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET** | **506 933** | **574 059** |
| **INVESTERINGSVERKSAMHET** | | |
| Investeringar i fastigheter | -188 594 | 0 |
| **KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET** | **-188 594** | **0** |
| **FINANSIERINGSVERKSAMHET** | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut | -195 000 | -195 000 |
| **KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET** | **-195 000** | **-195 000** |
| **ÅRETS KASSAFLÖDE** | **123 339** | **379 059** |
| **Likvida medel vid årets början** | 2 348 012 | 1 968 953 |
| **Likvida medel vid årets slut** | 2 471 351 | 2 348 012 |
| | **123 339** | **379 059** |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

# NOTER

## Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

### Allmänna värderingsprinciper

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

### Avskrivningsperioder

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

| | |
|---|---|
| Avskrivningstid på byggnadskomponenter: | 00 - 120 år |

Mark skrivs inte av.

### Fond för yttre underhåll

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

### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

### Beskattning

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

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

| | |
|---|---|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 688 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år | 0 tkr |

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.
Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

| | | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Not 2** | **NETTOOMSÄTTNING** | | |
| | Årsavgifter bostäder | 1 996 920 | 1 901 772 |
| | Hyresintäkt lokaler | 198 192 | 179 652 |
| | Hyresintäkt garage och bilplatser | 44 825 | 43 560 |
| | Intäkt andrahandsupplåtelse | 1 501 | 3 545 |
| | Intäkt överlåtelser och pantförskrivning | 1 | 478 |
| | Övriga primära intäkter och ersättningar | 3 069 | -979 |
| | | **2 244 508** | **2 128 027** |
| **Not 3** | **ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER** | | |
| | Bidrag | 10 946 | 0 |
| | | **10 946** | **0** |
| **Not 4** | **DRIFTSKOSTNADER** | | |
| | Reparationer | -103 527 | -175 711 |
| | El | -52 302 | -56 219 |
| | Uppvärmning | -407 324 | -338 359 |
| | Vatten | -200 831 | -111 782 |
| | Renhållning | -44 547 | -41 492 |
| | TV, bredband, iptelefoni | -19 980 | -14 985 |
| | Serviceavtal | -59 636 | -59 496 |
| | Förvaltningskostnader | -97 543 | -109 880 |
| | Försäkringar | -27 556 | -27 430 |
| | Fastighetsskatt | -36 848 | -36 848 |
| | Övriga driftskostnader | -18 576 | -14 202 |
| | | **-1 068 669** | **-986 403** |
| **Not 5** | **UNDERHÅLL ENLIGT PLAN** | | |
| | Underhåll övrigt | -166 094 | -50 497 |
| | | **-166 094** | **-50 497** |
| **Not 6** | **ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER** | | |
| | Externt revisionsarvode | -11 000 | -11 375 |
| | Övriga förvaltningskostnader | -113 206 | -99 284 |
| | Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto | -3 867 | -2 179 |
| | Konsulter | -7 088 | -15 700 |
| | Förbrukningsinventarier | -4 502 | 0 |
| | Medlemsavgifter HSB | -19 773 | -18 993 |
| | Stämma och styrelse | -5 079 | -4 375 |
| | | **-164 514** | **-151 905** |
| **Not 7** | **PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN** | | |
| | Föreningen har inga heltidsanställda. | | |
| | Arvode till styrelsen | -71 200 | -41 243 |
| | Löner för anställda | -35 853 | -35 488 |
| | Vicevärdsarvode | -6 372 | -16 996 |
| | Övriga arvoden | -162 000 | -154 575 |
| | Revisionsarvode | -6 000 | -5 000 |
| | Sociala avgifter | -47 216 | -40 368 |
| | | **-328 642** | **-293 671** |
| **Not 8** | **AVSKRIVNINGAR** | | |
| | Byggnader | -243 573 | -242 526 |
| | | **-243 573** | **-242 526** |

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|

## Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2056

| | | |
|---|---|---|
| **Ackumulerade anskaffningsvärden** | | |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader | 8 926 661 | 8 926 661 |
| Årets investering byggnader | 188 594 | 0 |
| Ingående anskaffningsvärde mark | 90 000 | 90 000 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **9 205 255** | **9 016 661** |
| | | |
| **Ackumulerade avskrivningar enligt plan** | | |
| Ingående avskrivningar byggnader | -4 317 283 | -4 074 757 |
| Årets avskrivningar byggnader | -243 573 | -242 526 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan** | **-4 560 856** | **-4 317 283** |
| | | |
| **Utgående redovisat värde** | **4 644 399** | **4 699 378** |
| | | |
| Redovisade värden byggnader | 4 554 399 | 4 609 378 |
| Redovisade värden mark | 90 000 | 90 000 |

**Fastighetsbeteckning:** Mården 1

| Taxeringsvärde | Värdeår | Byggnad | Mark | Totalt | Föreg år |
|---|---|---|---|---|---|
| Bostäder hyreshus | 1957 | 8 000 000 | 2 116 000 | 10 116 000 | 10 116 000 |
| Lokaler | 1957 | 463 000 | 187 000 | 650 000 | 650 000 |
| | | **8 463 000** | **2 303 000** | **10 766 000** | **10 766 000** |

| Ställda säkerheter | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckning | 6 111 000 | 6 111 000 |
| varav i eget förvar | 0 | 0 |
| **Summa ställda säkerheter** | **6 111 000** | **6 111 000** |

## Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

| | | |
|---|---|---|
| Övriga värdepappersinnnehav | 500 | 500 |
| | **500** | **500** |

## Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

| | | |
|---|---|---|
| Skattekonto | 6 149 | 3 972 |
| | **6 149** | **3 972** |

## Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | | |
|---|---|---|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 36 841 | 32 551 |
| | **36 841** | **32 551** |

## Not 13 BANK

| | | |
|---|---|---|
| SEB | 1 000 | 0 |
| | **1 000** | **0** |

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|

## Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| Låneinstitut | Räntesats | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
|---|---|---|---|---|
| SEB Bolån AB | 1,68% | 2024-05-28 | 577 926 | 40 000 |
| SEB Bolån AB | 4,65% | 2024-06-28 | 615 500 | 40 000 |
| SEB Bolån AB | 5,67% | 2027-06-28 | 1 102 500 | 35 000 |
| SEB Bolån AB | 1,61% | 2025-12-28 | 734 500 | 26 000 |
| SEB Bolån AB | 2,00% | 2024-10-28 | 672 000 | 24 000 |
| SEB Bolån AB | 5,78% | 2026-09-28 | 1 342 500 | 30 000 |
| | | | **5 044 926** | **195 000** |

| | |
|---|---|
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | **3 088 500** |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 91 000 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | 1 865 426 |
| Redovisad kortfristig del av långfristig skuld | **1 956 426** |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | 4,04% |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | 780 000 |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till | 4 069 926 |
| Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år | 0 |

## Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

| | | |
|---|---|---|
| Ingående värde | 39 793 | 40 448 |
| Uttag | 0 | -655 |
| | **39 793** | **39 793** |

## Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

| | | |
|---|---|---|
| Årets beräknade skatteskuld | 1 175 | 1 175 |
| | **1 175** | **1 175** |

## Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

| | | |
|---|---|---|
| Personalens källskatt | 3 039 | 23 753 |
| Arbetsgivaravgifter | 1 437 | 15 105 |
| Övriga kortfristiga skulder | 5 659 | 5 659 |
| | **10 135** | **44 517** |

## Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Upplupna löner och arvoden | 78 600 | 0 |
| Upplupen semesterskuld | 3 867 | 8 127 |
| Upplupna sociala avgifter | 18 233 | 1 310 |
| Upplupna räntekostnader | 1 132 | 628 |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror | 150 189 | 203 893 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 117 955 | 114 800 |
| | **369 976** | **328 759** |

Åmål 15 / 5 2024

Roland Halonen

Sara Hansen

Ingrid Olsson

Sibel Kocaman

Bernardo Guerrero Tapia

Solveig Andersson

Jan Hagelbrand

Vår revisionsberättelse har lämnats 13 / 5 2024

Anders Eriksson
Revisor vald av föreningsstämman

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Mården i Åmål, org.nr. 762000-0575

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Mården i Åmål för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 bostadsrättsförening Mården i Åmål för räkenskapsåret 2023 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.

Åmål den 13 / 5 2024

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anders Eriksson
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 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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.