



## ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Mården i Nacka



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Mården i Nacka med säte i NACKA org.nr. 716419-6565 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en 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 1986. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-28.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger fastigheterna i Nacka kommun:

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

### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam via Söderberg & Partners. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
41	förråd (hyresrätt)	150
237	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	18524
2	Lokaler (hyresrätt)	108
<b>Totalt 280 objekt</b>		<b>18782</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 77 st 2 rok, 107 st 3 rok, 40 st 4 rok, 11 st 5 rok.

### Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Jarlabergs Samfällighetsförening.

Samfällighetsföreningen har till uppgift att förvalta tre gemensamhetsanläggningar tillkomna genom anläggningsbeslut 1989.11.01 D53/88), ändrat 1999.12.08 avseende försäljning av värmedistributionen, ändrat 2012.03.06 avseende främst ansvaret för värmecentraler och ändrat 2013.07.16 avseende styr- och reglerutrustning i undercentraler och kabel-tv.

Samfälligheten omfattar bland annat tre parkeringshus samt gästparkeringsplatser i direkt anslutning till parkeringshusen, parkeringsplats vid Bilia, distribution av radio och tv-program, parkvägar, planteringar och gräsytor samt anläggningar för vatten och avlopp. Grovsoprummen ägs av samfälligheten men sköts av medlemmarna som också står för kostnaderna för sophämtning.

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Marjalisa Asplund	Ordförande	2015-08-06	
Jane Frigell	Ledamot	2014-05-12	
Staffan Holmertz	Ledamot	2020-06-16	2022-05-22
Jerry Eriksson	Ledamot	2016-04-26	
Annelie Emneby	HSB-Ledamot	2020-06-16	
Mats Almström	Ledamot	2021-07-14	2022-05-22
Maria Desirée Evans	Ledamot	2022-05-23	
Tom Koutonen	Ledamot	2022-05-23	
Ingemar Larsson	Ledamot	2015-04-28	
Staffan Pettersson	Ledamot	2021-07-14	2022-02-09
Hanan Khalil	Ledamot	2021-07-14	2022-05-22

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

Styrelsen har under året hållit 14st protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Marjalisa Asplund, Jerry Eriksson, Mats Almström, Tom Koutonen, Ingemar Larsson.

Teckning sker två i förening.

Revisorer har varit: Kjell Ågren med Britt Gustavsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Hans Wigren, Britt-Louise och Michael Gerakis, valda vid föreningsstämman.

Representanter vid HSB:s fullmäktige:

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Ingemar Larsson

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-22. På stämman deltog 31 medlemmar varav 2 med fullmakt samt 2 med digital närvaro.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften för 2023 höjdes med 10%

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-09-01

### Underhållsplan

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

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

### Genomfört planerat underhåll

Årtal	Ändamål
2021	Fastighet - Föreningens kommunikationsnät, reinvestering
2021	Mark - Utemöblemang
2021	Fastighet - Möblemang utomhus
2021	Fastighet - Kök övernattningslägenhet och styrelserum
2021	Fastighet - Fasadbelysning

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

Årtal	Ändamål
2022-2023	Avloppsrenovering L4-L8
2023	Fastighet - Kommunikation/fläktövervakning
2023	Fastighet - Trädetaljer utomhus radhus förråd m.m.
2023	Fastighet - Renovering av pumpgrop
2023	Fastighet - Byte av torkskåp
2023	Mark - "Renovering" av ytan mellan Mården och Uttern
2023	Mark -Inhägnat cykelförråd L4-L44
2023	Fastighet - Entré/trapphus
2024	Fastighet - Branddetekteringssystem fastigheten
2024-2025	Fastighet - Tvätt/målning av fasad G12 och G13
2026-2027	Fastighet - Renovering/byte av hissar

### Hållbarhet

#### Ekonomi

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

#### Miljö

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

#### Social hållbarhet

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

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 321 och under året har det tillkommit 27 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 328.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	185	314	319	325	315
Skuldsättning, kr/kvm	9 258	9 405	9 641	9 876	10 096
Räntekänslighet, %	11	12	12	12	13
Energikostnad, kr/kvm	221	163	142	156	157
Driftskostnad, kr/kvm	578	444	439	430	423
Årsavgifter, kr/kvm	818	818	818	813	794
Totala intäkter, kr/kvm	824	820	832	833	804
Nettoomsättning, tkr	15 444	15 382	15 582	15 590	15 091
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 950	-273	405	1 196	1 855
Soliditet, %	23	24	23	23	22

### **Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

### **Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

### **Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

### **Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

### **Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

### **Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	29 430 000	0	0	29 430 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	15 678 551	0	324 256	16 002 807
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>45 108 551</b>	<b>0</b>	<b>324 256</b>	<b>45 432 807</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	10 858 100	-272 756	-324 256	10 261 089
Årets resultat, kr	-272 756	272 756	-1 950 631	-1 950 631
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>10 585 344</b>	<b>0</b>	<b>-2 274 887</b>	<b>8 310 458</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>55 693 895</b>	<b>0</b>	<b>-1 950 631</b>	<b>53 743 265</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 754 000 kr samt ianspråktagande skett med 429 744kr

## 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	10 585 345
Årets resultat, kr	-1 950 631
Reservation till underhållsfond, kr	-754 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	429 744
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>8 310 458</b>

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

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>8 310 458</b>

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	15 443 780	15 381 564
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-9 687 148	-7 470 042
Övriga externa kostnader	Not 3	-526 031	-424 965
Planerat underhåll		-429 744	-1 287 683
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-487 525	-443 626
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-4 964 211</u>	<u>-4 880 130</u>
Summa rörelsekostnader		-16 094 658	-14 506 447
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-650 878</b>	<b>875 117</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	26 076	23 672
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-1 325 830</u>	<u>-1 171 545</u>
Summa finansiella poster		-1 299 753	-1 147 873
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 950 631</b>	<b>-272 756</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	219 231 644	224 195 854
		<u>219 231 644</u>	<u>224 195 854</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>219 232 144</u>	<u>224 196 354</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	-1 890
Avräkningskonto HSB Stockholm		5 489 857	5 684 036
Placeringskonto HSB Stockholm		2 716	2 707
Övriga fordringar	Not 9	63 524	123 403
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	701 020	865 836
		<u>6 257 118</u>	<u>6 674 093</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	4 000 000	4 000 000
Kassa och bank	Not 12	407 831	410 845
Summa omsättningstillgångar		<u>10 664 949</u>	<u>11 084 937</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>229 897 092</u></b>	<b><u>235 281 292</u></b>



<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	29 430 000	29 430 000
Yttre underhållsfond	<u>16 002 807</u>	<u>15 678 551</u>
	45 432 807	45 108 551
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	10 261 089	10 858 100
Årets resultat	<u>-1 950 631</u>	<u>-272 756</u>
	8 310 457	10 585 345
Summa eget kapital	<u>53 743 264</u>	<u>55 693 895</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>72 542 500</u>	<u>146 893 175</u>
	72 542 500	146 893 175
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 99 663 175	29 742 500
Leverantörsskulder	638 260	294 166
Skatteskulder	31 314	35 591
Fond för inre underhåll	265 267	267 077
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>3 013 313</u>	<u>2 354 887</u>
	103 611 328	32 694 222
Summa skulder	176 153 828	179 587 397
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>229 897 092</u></b>	<b><u>235 281 292</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 950 631	-272 756
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	4 964 211	4 880 130
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 013 580</u>	<u>4 607 374</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	222 805	-208 141
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	996 432	229 395
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>4 232 816</u>	<u>4 628 628</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-514 807
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-514 807</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-4 430 000	-4 430 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-4 430 000</u>	<u>-4 430 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-197 184</b>	<b>-316 179</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>10 097 588</b>	<b>10 413 767</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>9 900 404</b>	<b>10 097 588</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

**Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Avskrivning fastighet**

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,8 % av anskaffningsvärdet.

**Avskrivning inventarier och maskiner**

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

**Klassificering av skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

**Fastighetsavgift / fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 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. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 92 713 341 kr.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	15 149 220	15 147 858
Hyror	275 473	211 702
Övriga intäkter	72 243	70 957
Bruttoomsättning	<u>15 496 936</u>	<u>15 430 517</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-50 156	-48 912
Hyresförluster	<u>-3 000</u>	<u>-41</u>
	<b>15 443 780</b>	<b>15 381 564</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 163 808	1 141 609
Reparationer	1 701 169	695 274
El	1 289 540	778 031
Uppvärmning	1 696 701	1 342 556
Vatten	1 169 585	939 642
Sophämtning	358 122	420 208
Fastighetsförsäkring	379 150	364 569
Kabel-TV och bredband	780 748	679 774
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	532 792	498 748
Förvaltningsarvoden	562 466	560 046
Övriga driftkostnader	53 067	49 586
	<u>9 687 148</u>	<u>7 470 042</u>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	3 110	3 110
Hyror och arrenden	5 427	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	138 027	177 882
Administrationskostnader	287 347	144 354
Extern revision	22 500	30 000
Medlemsavgifter	69 620	69 620
	<u>526 031</u>	<u>424 965</u>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	304 000	299 880
Revisionsarvode	14 500	14 280
Övriga arvoden	92 642	66 082
Sociala avgifter	76 383	63 384
	<u>487 525</u>	<u>443 626</u>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 994	3 066
Ränteintäkter HSB placeringskonto	9	3
Ränteintäkter HSB bunden placering	21 778	20 167
Övriga ränteintäkter	1 295	436
	<u>26 076</u>	<u>23 672</u>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 322 546	1 167 687
Övriga räntekostnader	3 284	3 858
	<u>1 325 830</u>	<u>1 171 545</u>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	261 315 932	255 009 898
Anskaffningsvärde mark	12 789 000	12 789 000
Årets investeringar	0	6 306 034
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>274 104 932</b>	<b>274 104 932</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-49 909 078	-45 028 947
Årets avskrivningar	-4 964 211	-4 880 130
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-54 873 288</b>	<b>-49 909 078</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>219 231 644</b>	<b>224 195 854</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	246 083 000	192 083 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 108 000	1 045 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	181 100 000	141 100 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 344 000	828 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>429 635 000</b>	<b>335 056 000</b>
<b>Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	63 524	63 397
Övriga fordringar	0	60 006
	<b>63 524</b>	<b>123 403</b>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	699 020	865 336
Upplupna intäkter	2 000	500
	<b>701 020</b>	<b>865 836</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 11 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	4 000 000	4 000 000
	<b>4 000 000</b>	<b>4 000 000</b>
<b>Not 12 Kassa och bank</b>		
Handkassa	38	38
SEB	407 793	410 807
	<b>407 831</b>	<b>410 845</b>

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
<b>Not 13 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Danske Bank	13020117038	0,50%	2024-07-01	25 312 500	450 000
Danske Bank	13020127572	2,90%	2023-06-30	25 312 500	450 000
SBAB	30972112	0,66%	2023-05-09	24 312 500	450 000
SBAB	30972317	0,66%	2023-05-09	24 725 675	450 000
SBAB	30972473	0,66%	2023-05-09	25 312 500	450 000
SEB	25285522	0,72%	2024-09-28	18 730 000	140 000
SEB	42828181	0,86%	2025-12-28	28 500 000	2 040 000
				172 205 675	4 430 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					150 055 675
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>					<b>72 542 500</b>
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
<b>Ställda säkerheter</b>					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				193 429 000	193 429 000
<b>Not 14 Skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld				99 663 175	29 742 500
				<b>99 663 175</b>	<b>29 742 500</b>
<b>Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader				5 612	6 923
Förutbetalda hyror och avgifter				1 396 745	1 264 116
Övriga upplupna kostnader				1 610 956	1 083 848
				<b>3 013 313</b>	<b>2 354 887</b>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 16</b>	<b>Väsentliga händelser efter årets slut</b>	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den .....

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

.....  
Annelie Emneby

.....  
Ingemar Larsson

.....  
Jane Frigell

.....  
Jerry Eriksson

.....  
Maria Desirée Evans

.....  
Marjalisa Asplund

.....  
Mats Almström

.....  
Tom Koutonen

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Kjell Ågren

.....  
Lena Zozulyak

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Mården i Nacka, org.nr. 716419-6565

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mården i Nacka för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Nacka för räkenskapsåret 2022 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kjell Ågren  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Mården i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MARJALISA ASPLUND**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 16:46:47



**JERRY ERIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 22:19:11



**TOM KOUTONEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-23 kl. 20:00:22



**JANE FRIGELL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 16:36:33



**MARIA DESIRÉE EVANS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 14:44:40



**INGEMAR LARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 21:21:20



**ANNELIE EMNEBY**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 15:06:09



**KJELL ÅGREN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 18:11:33



**LENA ZOZULYAK**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 11:12:38



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Mården i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**KJELL ÅGREN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 18:13:12



**LENA ZOZULYAK**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 11:11:32

