







# ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

### 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. 2025-12-31.

| Antal | Benämning | Total yta $m^2$ |
|---|---|---|
| 7 | lokaler (hyresrätt) | 330 |
| 3 | garageplatser | 51 |
| 35 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 1 890 |
| 14 | p-platser | 0 |
| **Totalt 59 objekt** | | **2 271** |

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, Solveig Andersson, Ingrid Olsson och Sibel Kocaman.

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) och Theo Svensson, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 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 2024-05-27.

Följande medlemsaktiviteter arrangerades under året: påskfest, trädgårdsdag med grill samt julfirande.
UTAB-STENA och Grums Rör åtgärdar skador efter översvämning i källaren.
Ny ytterdörr till källaren från Secor.
Ny skyltning till parkeringen.
Ny belysning entrédörrar (Hus 13, 15 resp. 15B källare).
Entreprenadkontrakt för dränering (Hus 13 och 15)

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

**2023**

Skyddsrummet/Cykelrummet har städats, renoverats och målats.

Övernattningsrummet har renoverats och målats och möbler och utrustning har anskaffats.
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

| | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|---|---|
| Sparande, kr/kvm | 243 | 247 | 264 | 0 | 0 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 2 136 | 2 272 | 2 361 | 2 448 | 2 979 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 2 566 | 2 669 | 0 | 0 | 0 |
| Räntekänslighet, % | 2 | 3 | 3 | 0 | 0 |
| Energikostnad, kr/kvm | 316 | 298 | 228 | 0 | 0 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 1 120 | 1 057 | 1 007 | 987 | 967 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 89 | 89 | 0 | 0 | 0 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 1 049 | 1 016 | 959 | 0 | 0 |
| Nettoomsättning, tkr | 2 376 | 2 245 | 2 128 | 2 089 | 2 047 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 304 | 138 | 293 | 328 | 30 |
| Soliditet, % | 25 | 21 | 20 | 16 | 11 |

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 | 1 650 134 | 0 | 365 000 | 2 015 134 |
| **S:a bundet eget kapital, kr** | **1 762 274** | **0** | **365 000** | **2 127 274** |
| | | | | |
| **Fritt eget kapital** | | | | |
| Balanserat resultat, kr | -382 372 | 138 080 | -365 000 | -609 292 |
| Årets resultat, kr | 138 080 | -138 080 | 303 985 | 303 985 |
| **S:a ansamlad vinst/förlust, kr** | **-244 292** | **0** | **-61 015** | **-305 307** |
| **S:a eget kapital, kr** | **1 517 982** | **0** | **303 985** | **1 821 967** |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 365 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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 | -244 292 |
| Årets resultat, kr | 303 985 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -365 000 |
| Ianspråkstagande av underhållsfond, kr | 0 |
| **Summa till föreningsstämmans förfogande, kr** | **-305 307** |

| **Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:** | |
|---|---|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| **Balanseras i ny räkning, kr** | **-305 307** |

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

# RESULTATRÄKNING

| | | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter** | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 2 375 618 | 2 241 436 |
| Övriga rörelseintäkter | | 7 345 | 14 018 |
| **Summa Rörelseintäkter** | | **2 382 963** | **2 255 454** |
| | | | |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Driftskostnader | Not 3 | -1 239 842 | -1 329 392 |
| Övriga externa kostnader | Not 4 | -62 293 | -69 884 |
| Personalkostnader | Not 5 | -315 146 | -328 642 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 6 | -248 812 | -243 573 |
| **Summa Rörelsekostnader** | | **-1 866 093** | **-1 971 492** |
| | | | |
| **Rörelseresultat** | | **516 870** | **283 962** |
| | | | |
| **Finansiella poster** | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 2 618 | 2 543 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -215 503 | -148 425 |
| **Summa Finansiella poster** | | **-212 885** | **-145 882** |
| | | | |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **303 985** | **138 080** |
| | | | |
| **Resultat före skatt** | | **303 985** | **138 080** |
| | | | |
| **Årets resultat** | | **303 985** | **138 080** |

# BALANSRÄKNING

| | | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Tillgångar** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| *Materiella anläggningstillgångar* | | | |
| Byggnader och mark | Not 7 | 4 395 587 | 4 644 399 |
| *Summa Materiella anläggningstillgångar* | | **4 395 587** | **4 644 399** |
| *Finansiella anläggningstillgångar* | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | | 500 | 500 |
| *Summa Finansiella anläggningstillgångar* | | **500** | **500** |
| **Summa Anläggningstillgångar** | | **4 396 087** | **4 644 899** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| *Kortfristiga fordringar* | | | |
| Kundfordringar | | 0 | 770 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 8 | 2 800 141 | 2 476 000 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 41 777 | 36 841 |
| *Summa Kortfristiga fordringar* | | **2 841 918** | **2 513 611** |
| *Kassa och bank* | | | |
| Kassa och bank | | 47 | 1 500 |
| *Summa Kassa och bank* | | **47** | **1 500** |
| **Summa Omsättningstillgångar** | | **2 841 964** | **2 515 111** |
| **Summa Tillgångar** | | **7 238 051** | **7 160 010** |

# BALANSRÄKNING

| | | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Eget kapital och skulder** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| *Bundet eget kapital* | | | |
| Medlemsinsatser | | 112 140 | 112 140 |
| Fond för yttre underhåll | | 2 015 134 | 1 650 134 |
| *Summa Bundet eget kapital* | | **2 127 274** | **1 762 274** |
| *Ansamlad förlust* | | | |
| Balanserat resultat | | -609 292 | -382 372 |
| Årets resultat | | 303 985 | 138 080 |
| *Summa Ansamlad förlust* | | **-305 307** | **-244 292** |
| **Summa Eget kapital** | | **1 821 967** | **1 517 982** |
| **Skulder** | | | |
| *Långfristiga skulder* | | | |
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 9 | 3 474 500 | 3 088 500 |
| *Summa Långfristiga skulder* | | **3 474 500** | **3 088 500** |
| *Kortfristiga skulder* | | | |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | | 1 375 426 | 1 956 426 |
| Leverantörsskulder | | 158 702 | 176 023 |
| Skatteskulder | | 1 175 | 1 175 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 10 | 80 964 | 49 928 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 11 | 325 317 | 369 976 |
| *Summa Kortfristiga skulder* | | **1 941 585** | **2 553 528** |
| **Summa Skulder** | | **5 416 085** | **5 642 028** |
| **Summa Eget kapital och skulder** | | **7 238 051** | **7 160 010** |

# KASSAFLÖDESANALYS

| | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---|---|---|
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | |
| Rörelseresultat | 516 870 | 283 962 |
| *Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet* | | |
| Avskrivningar | 248 812 | 243 573 |
| *Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet* | **248 812** | **243 573** |
| Erhållen ränta | 2 618 | 2 543 |
| Erlagd ränta | -215 375 | -148 426 |
| ***Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital*** | **552 925** | **381 653** |
| *Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* | | |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar | -4 329 | -7 238 |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder | -31 072 | 132 518 |
| *Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* | **-35 401** | **125 280** |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **517 524** | **506 933** |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar | 0 | -188 594 |
| **Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten** | **0** | **-188 594** |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut | -195 000 | -195 000 |
| **Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | **-195 000** | **-195 000** |
| **Årets kassaflöde** | **322 524** | **123 339** |
| **Likvida medel vid årets början** | **2 471 351** | **2 348 012** |
| **Likvida medel vid årets slut** | **2 793 875** | **2 471 351** |

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

**Regelverk för årsredovisningar**
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.

**Redovisningsvaluta**
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).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**
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: | 0-120 år. |
| Mark skrivs inte av. | |

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

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

**Kassaflödesanalys**
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

**Övrigt**
Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning mot förra årets årsredovisning vid vissa poster.

| Not 2 Nettoomsättning | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---|---|---|
| *Bruttoomsättning* | | |
| Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 2 116 692 | 1 996 920 |
| Hyror lokaler | 210 536 | 198 192 |
| Hyror garage och parkeringsplatser | 48 180 | 47 850 |
| Övriga primära intäkter | 430 | 1 499 |
| *Summa Bruttoomsättning* | **2 375 838** | **2 244 461** |
| Hyresbortfall | -220 | -3 025 |
| *Summa* | **-220** | **-3 025** |
| *Summa Nettoomsättning* | **2 375 618** | **2 241 436** |

| Not 3 Driftskostnader | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---|---|---|
| *Driftskostnader* | | |
| Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -103 232 | -114 619 |
| Snö och halk-bekämpning | -32 586 | -42 558 |
| Reparationer | -135 978 | -103 527 |
| Planerat underhåll | 0 | -166 094 |
| El | -49 565 | -52 302 |
| Uppvärmning | -488 032 | -407 324 |
| Vatten | -180 150 | -200 831 |
| Sophämtning | -42 105 | -44 547 |
| Fastighetsförsäkring | -31 846 | -27 556 |
| Kabel-TV och bredband | -21 755 | -19 980 |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -36 848 | -36 848 |
| Förvaltningsavtalskostnader | -117 745 | -113 206 |
| *Summa Driftskostnader* | **-1 239 842** | **-1 329 392** |

| Not 4 Övriga externa kostnader | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---|---|---|
| *Övriga externa kostnader* | | |
| Förbrukningsinventarier och varuinköp | 0 | -4 502 |
| Administrationskostnader | -1 830 | -7 434 |
| Extern revision | -12 725 | -11 000 |
| Konsultkostnader | -9 988 | -7 088 |
| Medlemsavgifter | -28 852 | -27 336 |
| Föreningsverksamhet | -6 249 | -5 079 |
| Övriga förvaltningskostnader | -2 648 | -7 446 |
| *Summa Övriga externa kostnader* | **-62 293** | **-69 884** |

| Not 5 | Personalkostnader | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Medelantalet anställda* | **0** | **0** |
| | *Personalkostnader* | | |
| | Arvode styrelse | -75 200 | -71 200 |
| | Revisionsarvode | -6 000 | -6 000 |
| | Övriga arvoden | -150 200 | -168 372 |
| | Löner och övriga ersättningar | -35 324 | -35 853 |
| | Sociala avgifter | -48 421 | -47 217 |
| | *Summa Personalkostnader* | **-315 146** | **-328 642** |

| Not 6 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar* | | |
| | Avskrivningar på byggnader | -248 812 | -243 573 |
| | *Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar* | **-248 812** | **-243 573** |

| Not 7 | Byggnader och mark | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Ackumulerade anskaffningsvärden* | | |
| | Ingående anskaffningsvärde byggnader | 9 115 255 | 8 926 661 |
| | Ingående anskaffningsvärde mark | 90 000 | 90 000 |
| | Årets investeringar | 0 | 188 594 |
| | *Summa Ackumulerade anskaffningsvärden* | **9 205 255** | **9 205 255** |
| | *Ackumulerade avskrivningar* | | |
| | Ingående avskrivningar | -4 560 856 | -4 317 283 |
| | Årets avskrivningar | -248 812 | -243 573 |
| | *Summa Ackumulerade avskrivningar* | **-4 809 668** | **-4 560 856** |
| | *Utgående redovisat värde* | **4 395 587** | **4 644 399** |

| *Taxeringsvärde* | *2024-12-31* | *2023-12-31* |
|---|---|---|
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 8 000 000 | 8 000 000 |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 463 000 | 463 000 |
| Taxeringsvärde mark - bostäder | 2 116 000 | 2 116 000 |
| Taxeringsvärde mark - lokaler | 187 000 | 187 000 |
| *Summa* | **10 766 000** | **10 766 000** |

| *Ställda säkerheter* | *2024-12-31* | *2023-12-31* |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckning | 6 111 000 | 6 111 000 |
| Varav i eget förvar | 0 | 0 |
| *Ställda säkerheter* | **6 111 000** | **6 111 000** |

| Not 8 | Övriga kortfristiga fordringar | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Övriga fordringar* | | |
| | Avräkningskonto HSB | 2 793 829 | 2 469 851 |
| | Övriga fordringar | 6 312 | 6 149 |
| | *Summa Övriga fordringar* | **2 800 141** | **2 476 000** |

| Not 9 | Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | 2024-12-31 |
|---|---|---|

| *Låneinstitut* | *Räntesats* | *Konv.datum* | *Belopp* | *Nästa års amortering* |
|---|---|---|---|---|
| SEB Bolån AB | 1,61% | 2025-12-28 | 708 500 | 26 000 |
| SEB Bolån AB | 5,67% | 2027-06-28 | 1 067 500 | 35 000 |
| SEB Bolån AB | 4,54% | 2027-06-28 | 575 500 | 40 000 |
| SEB Bolån AB | 5,22% | 2025-05-28 | 537 926 | 40 000 |
| SEB Bolån AB | 3,85% | 2026-10-28 | 648 000 | 24 000 |
| SEB Bolån AB | 5,78% | 2026-09-28 | 1 312 500 | 30 000 |
| | | | **4 849 926** | **195 000** |

| | |
|---|---|
| Långfristig del | 3 474 500 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 129 000 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | 1 246 426 |
| Kortfristig del | 1 375 426 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld | 195 000 |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | 780 000 |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0 |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | 4,68% |
| Finns swap-avtal | Nej |

| Not 10 | Övriga kortfristiga skulder | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Övriga skulder* | | |
| | Källskatt | 48 277 | 4 476 |
| | Inre fond | 32 688 | 39 793 |
| | Övriga kortfristiga skulder | 0 | 5 659 |
| | *Summa Övriga skulder* | **80 964** | **49 928** |

| Not 11 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter* | | |
| | Förutbetalda hyror och avgifter | 226 829 | 150 189 |
| | Upplupna räntekostnader | 1 260 | 1 132 |
| | Övriga upplupna kostnader | 97 228 | 218 655 |
| | *Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter* | **325 317** | **369 976** |

Åmål 31 / 3 2025

Roland Halonen

Solveig Andersson

Sibel Kocaman

Sara Hansen

Bernardo Guerrero Tapia

Ingrid Olsson

Jan Hagelbrand

Vår revisionsberättelse har lämnats 10 / 4 2025

Anders Eriksson
Revisor vald av föreningsstämman

Magnus Emilsson
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 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. 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 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.

Åmål 10/4 2025

.....
Magnus Emilsson
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 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.