



# ÅRSREDOVISNING 2023

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 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 1986. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-04.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på 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 Ömsesidig Sakförsäkring. 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 <sup>2</sup>
41	förråd	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.



**Föreningen äger dessutom**

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Nacka Sicklaön GA:31	G:A	716420-5960	17,46%	Parkeringsanläggningar, Belysning, Sopsug, Centralantenn(kabel-tv-anläggning), Kvartersmark med bl a utrustning för grov-och återvinningsopor

**Totalt 1 objekt****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	2023-05-16
Marjalisa Asplund	Ledamot	2014-05-12	
Tom Koutonen	Ordförande	2023-05-16	
Tom Koutonen	Ledamot	2022-08-24	
Jane Friggell	Ledamot	2014-05-12	
Jerry Eriksson	Ledamot	2016-04-26	
Annelie Emneby	Ledamot	2020-06-16	
Maria Desirée Evans	Ledamot	2022-08-24	
Ingemar Larsson	Ledamot	2015-04-28	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tom Koutonen och Maria Evans.

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Marjalisa Asplund, Jerry Eriksson, Tom Koutonen och Ingemar Larsson.

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: Britt-Louise Wiberg, Hans Carlsson och Michael Gerakis valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-14. På stämman deltog 35 röstberättigade medlemmar varav 3 med fullmakt. Extra föreningsstämma hölls 2023-10-22. På stämman deltog 54 röstberättigade medlemmar samt 6 medföljande.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under 2023 höjts med 10%.

Årsavgiften för 2024 höjdes med 10% den 1 januari 2024 samt avgiften kommer att höjas från april 2024 med 5%. Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov, uppdaterades den 18 oktober 2023. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 18 oktober 2023

### 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
2022-2023	Avloppsrenovering L4-L8
2023	Fastighet - Kommunikation/fläktövervakning
2023	Fastighet - Trädetaljer utomhus radhus förråd m.m.
2023	Fastighet - Byte av torktumlare

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

2 st lokaler, Landåvägen 4 och Landåvägen 45 byggs om till bostadsrätter.

Årtal	Ändamål
2024	Fastighet - Renovering entré/trapphus
2024	Fastighet - Branddetekteringssystem fastigheten
2023-2024	Ombyggnad av 2 st lokaler till bostadsrätter
2024	Fastighet - Renovering av pumpgrop
2025	Mark - "Renovering" av ytan mellan Mården och Uttern
2025	Mark -Inhägnat cykel uppställning L4-L44
2028	Fastighet - Tvätt/målning av fasad G12 och G13
2029-2030	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 23 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 328 och under året har det tillkommit 25 och avgått 24 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 329.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	120	185	314	319	325
Skuldsättning, kr/kvm	9 017	9 258	9 405	9 641	9 876
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 070	9 297	9 536	9 775	10 014
Räntekänslighet, %	10	11	12	12	12
Energikostnad, kr/kvm	235	221	163	142	156
Årsavgifter, kr/kvm	900	818	818	818	813
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	928	824	820	832	833
Nettoomsättning, tkr	16 952	15 444	15 382	15 582	15 590
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 457	-1 950	-273	405	1 196
Soliditet, %	23	23	24	23	23

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.

### Uppllysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde var negativt med 4 303 009 kr detta för de ökade räntekostnaderna samt investeringar i stammar och ombyggnationer av lokal, föreningen har även amorterat 4,2 miljoner.

Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 120 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta det ökade räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 10 % samt höja avgiften med 5% från april 2024. Även ombyggnationen av lokaler till lägenheter kommer att öka kassaflödet.

## 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	16 022 807	0	341 189	16 343 996
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>45 452 807</b>	<b>0</b>	<b>341 189</b>	<b>45 773 996</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	10 261 089	-1 950 631	-341 189	7 969 268
Årets resultat, kr	-1 950 631	1 950 631	-3 456 515	-3 456 515
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>8 310 458</b>	<b>0</b>	<b>-3 797 704</b>	<b>4 512 753</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>53 763 265</b>	<b>0</b>	<b>-3 456 515</b>	<b>50 286 749</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 072 000 kr samt ianspråktagande skett med 730 811 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	8 310 458
Årets resultat, kr	-3 456 515
Reservation till underhållsfond, kr	-1 072 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	730 811
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>4 512 754</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>4 512 754</b>

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

# RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	16 951 578	15 436 205
Övriga rörelseintäkter	Not 3	334 383	7 575
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>17 285 961</b>	<b>15 443 780</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-10 993 269	-10 013 097
Övriga externa kostnader	Not 5	-743 265	-629 826
Personalkostnader	Not 6	-504 051	-487 525
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-4 964 234	-4 964 211
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-17 204 819</b>	<b>-16 094 658</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>81 142</b>	<b>-650 878</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	49 837	26 076
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-3 587 494	-1 325 830
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-3 537 657</b>	<b>-1 299 753</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 456 515</b>	<b>-1 950 631</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-3 456 515</b>	<b>-1 950 631</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 456 515</b>	<b>-1 950 631</b>



# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	214 267 410	219 231 644
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	1 372 212	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>215 639 622</b>	<b>219 231 644</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**215 640 122**      **219 232 144**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	5 271 494	5 556 098
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	767 846	701 020
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>6 039 340</b>	<b>6 257 118</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		0	4 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>0</b>	<b>4 000 000</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	390 711	407 831
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>390 711</b>	<b>407 831</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**6 430 051**      **10 664 949**

### Summa Tillgångar

**222 070 174**      **229 897 092**

**BALANSRÄKNING**

2023-12-31

2022-12-31

**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	29 430 000	29 430 000
Fond för yttre underhåll	16 343 996	16 002 807
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>45 773 996</b>	<b>45 432 807</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	7 969 268	10 261 089
Årets resultat	-3 456 515	-1 950 631
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>4 512 754</b>	<b>8 310 457</b>

**Summa Eget kapital****50 286 749**      **53 743 264****Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	95 948 175	40 170 000
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>95 948 175</b>	<b>40 170 000</b>

*Kortfristiga skulder*

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	72 052 500	132 035 675
Leverantörsskulder		959 237	638 260
Skatteskulder		54 421	31 314
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	319 103	302 721
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	2 449 989	2 975 858
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>75 835 249</b>	<b>135 983 827</b>

**Summa Skulder****171 783 424**      **176 153 827****Summa Eget kapital och skulder****222 070 174**      **229 897 092**

# KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01  
2023-12-31

2022-01-01  
2022-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 81 142 -650 878

### Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 4 964 234 4 964 211

### Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

**4 964 234 4 964 211**

Erhållen ränta 49 837 26 076

Erlagd ränta -3 580 381 -1 327 141

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

**1 514 832 3 012 268**

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -71 874 226 568

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -168 754 993 980

### Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

**-240 628 1 220 548**

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

**1 274 204 4 232 816**

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -1 372 212 0

## Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

**-1 372 212 0**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -4 205 000 -4 430 000

## Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

**-4 205 000 -4 430 000**

## Årets kassaflöde

**-4 303 009 -197 184**

Likvida medel vid årets början 9 900 404 10 097 588

Likvida medel vid årets slut 5 597 396 9 900 404

**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:

15-120 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.

**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.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	16 673 904	15 149 220
	Hyror lokaler	146 508	136 776
	Hyror övrigt	77 381	78 447
	Övriga primära intäkter	106 906	124 918
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>17 004 699</b>	<b>15 489 361</b>
	Hysesbortfall	-53 121	-53 156
	<i>Summa</i>	<b>-53 121</b>	<b>-53 156</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>16 951 578</b>	<b>15 436 205</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	64 785	5 475
	Övriga sekundära intäkter	269 598	2 100
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>334 383</b>	<b>7 575</b>
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-984 198	-899 488
	Snö och halk-bekämpning	-265 758	-264 319
	Reparationer	-1 713 581	-1 106 860
	Planerat underhåll	-730 811	-429 744
	Försäkringsskador	-383 697	-594 310
	EI	-1 373 401	-1 289 540
	Uppvärmning	-1 635 653	-1 696 701
	Vatten	-1 367 124	-1 169 585
	Sophämtning	-352 911	-358 122
	Fastighetsförsäkring	-345 036	-379 150
	Kabel-TV och bredband	-753 748	-780 748
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-556 249	-532 792
	Förvaltningsavtalskostnader	-528 303	-508 628
	Övriga driftkostnader	-2 799	-3 110
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-10 993 269</b>	<b>-10 013 097</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-416	-13 289
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-154 885	-138 027
	Administrationskostnader	-102 726	-224 075
	Extern revision	-23 625	-22 500
	Konsultkostnader	-234 992	0
	Medlemsavgifter	-69 620	-69 620
	Föreningsverksamhet	-32 280	-19 036
	Övriga förvaltningskostnader	-124 721	-143 279
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-743 265</b>	<b>-629 826</b>
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-14 490	0
	Övriga arvoden	-405 720	-411 142
	Sociala avgifter	-83 841	-76 383
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-504 051</b>	<b>-487 525</b>
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-4 858 703	-4 858 680
	Avskrivning på markanläggning	-105 530	-105 530
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-4 964 234</b>	<b>-4 964 211</b>
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 877	2 994
	Ränteintäkter HSB bunden placering	38 444	21 787
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	8 516	1 295
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>49 837</b>	<b>26 076</b>
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-3 585 805	-1 322 546
	Övriga räntekostnader	-1 689	-3 284
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-3 587 494</b>	<b>-1 325 830</b>

Not 10	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	259 205 324	259 205 324
	Ingående anskaffningsvärde mark	12 789 000	12 789 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 110 608	2 110 608
	Årets investeringar	0	0
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>274 104 932</b>	<b>274 104 932</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-54 873 288	-49 909 078
	Årets avskrivningar	-4 964 234	-4 964 211
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-59 837 522</b>	<b>-54 873 288</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>214 267 410</b>	<b>219 231 644</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	246 083 000	246 083 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 108 000	1 108 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	181 100 000	181 100 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 344 000	1 344 000
	<b>Summa</b>	<b>429 635 000</b>	<b>429 635 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	193 429 000	193 429 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Summa</b>	<b>193 429 000</b>	<b>193 429 000</b>
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	1 372 212	0
	<b>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 372 212</b>	<b>0</b>
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<b>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	5 206 684	5 492 574
	Övriga fordringar	64 810	63 524
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>5 271 494</b>	<b>5 556 098</b>

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	767 846	701 020
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>767 846</b>	<b>701 020</b>

Not 15	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

*Kassa och bank*

Kassa	38	38
Bankkonto 5	386 628	394 885
Bankkonto 6	3 832	12 908
<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>390 711</b>	<b>407 831</b>

Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB	0,86%	2025-12-28	26 460 000	2 040 000
SBAB	4,16%	2025-05-19	24 975 000	450 000
SBAB	3,91%	2026-05-19	24 388 175	450 000
SBAB	3,91%	2026-05-19	23 975 000	450 000
SEB	0,72%	2024-09-28	18 590 000	140 000
Danske Bank	4,26%	2024-09-30	25 087 500	0
Danske Bank	0,5%	2024-07-01	24 862 500	450 000
			<b>168 338 175</b>	<b>3 980 000</b>

Långfristig del	100 308 175
Nästa års amortering av långfristig skuld	3 390 000
Lån som ska konverteras inom ett år	68 652 500
Kortfristig del	72 042 500
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	3 980 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	15 920 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,66%
Finns swap-avtal	Nej



**Not 17 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2023-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SEB	0,86%	2025-12-28	26 460 000	2 040 000
SBAB	4,16%	2025-05-19	24 975 000	450 000
SBAB	3,91%	2026-05-19	24 388 175	450 000
SBAB	3,91%	2026-05-19	23 975 000	450 000
SEB	0,72%	2024-09-28	18 590 000	140 000
Danske Bank	4,26%	2024-09-30	25 087 500	0
Danske Bank	0,5%	2024-07-01	24 862 500	450 000
			<b>168 338 175</b>	<b>3 980 000</b>

Nästa års amortering av långfristig skuld	3 390 000
Lån som ska konverteras inom ett år	68 652 500
Kortfristig del	72 042 500

**Not 18 Övriga kortfristiga skulder 2023-12-31 2022-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Inre fond	255 565	265 267
Övriga kortfristiga skulder	63 538	37 454
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>319 103</b>	<b>302 721</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2023-12-31 2022-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 502 574	1 359 290
Upplupna kostnader	784 134	0
Upplupna räntekostnader	12 725	5 612
Övriga upplupna kostnader	150 556	1 610 956
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>2 449 989</b>	<b>2 975 858</b>

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# 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 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 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 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 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. 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 trygghande 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 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kjell Ågren  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Mården i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**TOM KOUTONEN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 18:27:32



**MARJALISA ASPLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 15:53:48



**JERRY ERIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 17:05:24



**JANE FRIGELL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-29 kl. 11:04:37



**MARIA DESIRÉE EVANS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 18:53:17



**INGEMAR LARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 21:52:38



**ANNELIE EMNEBY**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 08:42:42



**KJELL ÅGREN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-31 kl. 18:09:32



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 14:29:03



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-03-31 kl. 18:13:40



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 14:28:42

