



# ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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      | Förvärvsdatum | 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 ej styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31. Styrelseansvarsförsäkring är tecknad hos Volante Underwriting Sweden AB på uppdrag av Lloyds Insurance Company.

| Antal             | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 239               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 18 646                   |
| 41                | förråd                                | 150                      |
| Totalt 280 objekt |                                       | 18 796                   |

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 79 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 återvinningssopor |

**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.     |
|------------------------|------------|------------|------------|
| Tom Koutonen           | Ordförande | 2023-05-16 |            |
| Jane Frigell           | Ledamot    | 2014-05-12 |            |
| Marjalisa Asplund      | Ledamot    | 2014-05-12 | 2024-10-22 |
| Jerry Eriksson         | Ledamot    | 2016-04-26 |            |
| Leif Andersson         | Ledamot    | 2024-05-27 |            |
| Annelie Emneby         | Ledamot    | 2020-06-16 | 2024-11-21 |
| Maria Desirée Evans    | Ledamot    | 2022-08-24 | 2024-05-27 |
| Joel Eriksson          | Ledamot    | 2024-11-21 |            |
| Ingemar Larsson        | Ledamot    | 2015-04-28 |            |
| Josefine Victor Linder | Ledamot    | 2024-05-27 |            |
| Helena Falkdal         | Ledamot    | 2024-05-27 | 2025-01-22 |

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

Styrelsen har under året hållit 17 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 Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Michael Gerakis och Hans Carlsson, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-19. På stämman deltog 34 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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 2024-10-23

Årsavgiften för 2024 höjdes med 10% 1/1-2024 och 5% 1/4-2024.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov, uppdaterades den 23 oktober 2024.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 23 oktober 2024.

Under 2024 har 2 st lokaler, Landåvägen 4 och Landåvägen 45 byggs om till bostadsrätter. Båda är sålda och ny medlem har flyttat in på Landåvägen 45. Ny medlem flyttar in på Landåvägen 4 i april 2025. Antalet bostadsrätter ökar därmed från 237st till 239st.

## 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     | Åtgärd                                       |
|-----------|----------------------------------------------|
| 2023-2024 | Fastighet - Kommunikation/fläktövervakning   |
| 2023-2024 | Ombyggnad av 2 st lokaler till bostadsrätter |
| 2024      | Fastighet - Stamspolning                     |
| 2024      | Fastighet - Tvätt av entrétaken              |

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

| Årtal     | Åtgärd                                          |
|-----------|-------------------------------------------------|
| 2025      | Fastighet - Renovering entré/trapphus           |
| 2025      | Fastighet - Branddetekteringssystem fastigheten |
| 2025      | Fastighet - Renovering av pumpgrop              |
| 2026      | Mark -Inhågnat 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 27 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 329 och under året har det tillkommit 35 och avgått 25 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 339.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   | 2020   |
|----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm                       | 202    | 120    | 185    | 314    | 319    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 8 865  | 9 017  | 9 258  | 9 405  | 9 641  |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 8 865  | 9 070  | 9 297  | 9 536  | 9 775  |
| Räntekänslighet, %                     | 9      | 10     | 11     | 12     | 12     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 220    | 235    | 221    | 163    | 142    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 1 022  | 900    | 818    | 818    | 818    |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 98     | 96     | 0      | 0      | 0      |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 1 039  | 928    | 824    | 820    | 832    |
| Nettoomsättning, tkr                   | 19 354 | 16 952 | 15 444 | 15 382 | 15 582 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -2 423 | -3 457 | -1 950 | -273   | 405    |
| Soliditet, %                           | 23     | 23     | 23     | 24     | 23     |

## UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på planerade underhåll av engångskaraktär, räntekostnader på föreningens lån samt kostnader för avskrivningar som ej är likviditetspåverkande.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften 2025 på 5%. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 29 430 000                 | 0                                                                      | 100 841                   | 29 530 841                 |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 0                          | 0                                                                      | 2 499 159                 | 2 499 159                  |
| Underhållsfond, kr                    | 16 343 996                 | 0                                                                      | -461 182                  | 15 882 813                 |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>45 773 996</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>2 138 818</b>          | <b>47 912 813</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 7 969 268                  | -3 456 515                                                             | 461 182                   | 4 973 936                  |
| Årets resultat, kr                    | -3 456 515                 | 3 456 515                                                              | -2 423 184                | -2 423 184                 |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>4 512 753</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-1 962 002</b>         | <b>2 550 752</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>50 286 749</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>176 816</b>            | <b>50 463 565</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 756 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 217 182 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 | 4 512 754        |
| Årets resultat, kr                                  | -2 423 184       |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -756 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 1 217 182        |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>2 550 752</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>2 550 752</b> |

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 | 19 354 134               | 16 951 578               |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 0                        | 334 383                  |
| Summa Rörelseintäkter                                                       |       | 19 354 134               | 17 285 961               |
| Rörelsekostnader                                                            |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -10 898 047              | -10 993 269              |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -489 942                 | -743 265                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -604 891                 | -504 051                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |       | -4 971 977               | -4 964 234               |
| Summa Rörelsekostnader                                                      |       | -16 964 856              | -17 204 819              |
| Rörelseresultat                                                             |       | 2 389 277                | 81 142                   |
| Finansiella poster                                                          |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 7 | 10 103                   | 49 837                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 8 | -4 822 564               | -3 587 494               |
| Summa Finansiella poster                                                    |       | -4 812 461               | -3 537 657               |
| Resultat efter finansiella poster                                           |       | -2 423 184               | -3 456 515               |
| Resultat före skatt                                                         |       | -2 423 184               | -3 456 515               |
| Årets resultat                                                              |       | -2 423 184               | -3 456 515               |

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                                          |        |                    |                    |
|----------------------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>                  |        |                    |                    |
| Byggnader och mark                                       | Not 9  | 213 220 885        | 214 267 410        |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 10 | 1 310 000          | 1 372 212          |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>            |        | <b>214 530 885</b> | <b>215 639 622</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>                 |        |                    |                    |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav                   |        | 500                | 500                |
| <i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>           |        | <b>500</b>         | <b>500</b>         |
| <b>Summa Anläggningstillgångar</b>                       |        | <b>214 531 385</b> | <b>215 640 122</b> |

Omsättningstillgångar

|                                              |        |                    |                    |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                    |                    |
| Kundfordringar                               |        | 7 514              | 0                  |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 11 | 3 830 717          | 5 271 494          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 816 302            | 767 846            |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>         |        | <b>4 654 533</b>   | <b>6 039 340</b>   |
| <i>Kassa och bank</i>                        |        |                    |                    |
| Kassa och bank                               | Not 13 | 396 307            | 390 711            |
| <i>Summa Kassa och bank</i>                  |        | <b>396 307</b>     | <b>390 711</b>     |
| <b>Summa Omsättningstillgångar</b>           |        | <b>5 050 840</b>   | <b>6 430 051</b>   |
| <b>Summa Tillgångar</b>                      |        | <b>219 582 226</b> | <b>222 070 174</b> |

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

|                           |            |            |
|---------------------------|------------|------------|
| Bundet eget kapital       |            |            |
| Medlemsinsatser           | 32 030 000 | 29 430 000 |
| Fond för yttre underhåll  | 15 882 813 | 16 343 996 |
| Summa Bundet eget kapital | 47 912 813 | 45 773 996 |
| Fritt eget kapital        |            |            |
| Balanserat resultat       | 4 973 936  | 7 969 268  |
| Årets resultat            | -2 423 184 | -3 456 515 |
| Summa Fritt eget kapital  | 2 550 752  | 4 512 754  |
| Summa Eget kapital        | 50 463 565 | 50 286 749 |

Skulder

|                                                 |        |                        |
|-------------------------------------------------|--------|------------------------|
| Långfristiga skulder                            |        |                        |
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 14 | 89 723 17595 948 175   |
| Summa Långfristiga skulder                      |        | 89 723 17595 948 175   |
| Kortfristiga skulder                            |        |                        |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 15 | 75 410 00072 052 500   |
| Leverantörsskulder                              |        | 964 107959 237         |
| Skatteskulder                                   |        | 69 85054 421           |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 16 | 584 658319 103         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 17 | 2 366 8712 449 989     |
| Summa Kortfristiga skulder                      |        | 79 395 48575 835 249   |
| Summa Skulder                                   |        | 169 118 660171 783 424 |
| Summa Eget kapital och skulder                  |        | 219 582 226222 070 174 |



| KASSAFLÖDESANALYS                                                            | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                              | 2 389 277                | 81 142                   |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                          |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                | 4 971 977                | 4 964 234                |
| Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                    | 4 971 977                | 4 964 234                |
| Erhållen ränta                                                               | 10 103                   | 49 837                   |
| Erlagd ränta                                                                 | -4 784 551               | -3 580 381               |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 2 586 806                | 1 514 832                |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                               | -57 430                  | -71 874                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                  | 164 723                  | -168 754                 |
| Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                          | 107 293                  | -240 628                 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     | 2 694 099                | 1 274 204                |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                     |                          |                          |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                        | -3 863 239               | -1 372 212               |
| Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten                               | -3 863 239               | -1 372 212               |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten                                    |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser                                 | 2 600 000                | 0                        |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                       | -2 867 500               | -4 205 000               |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten                              | -267 500                 | -4 205 000               |
| Årets kassaflöde                                                             | -1 436 641               | -4 303 009               |
| Likvida medel vid årets början                                               | 5 597 396                | 9 900 404                |
| Likvida medel vid årets slut                                                 | 4 160 755                | 5 597 396                |

**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. |
| Avskrivningstid på markanläggningar:         | 20 år.     |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 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.

**Beskattnings**

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 | 0 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.

**Definitioner nyckeltal**

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

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

| Not 2 | Nettoomsättning                         | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                 |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 19 043 397               | 16 673 904               |
|       | Hyror lokaler                           | 185 800                  | 146 508                  |
|       | Hyror övrigt                            | 77 316                   | 77 381                   |
|       | Övriga primära intäkter                 | 141 845                  | 106 906                  |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>           | <b>19 448 358</b>        | <b>17 004 699</b>        |
|       | Hyresbortfall                           | -94 224                  | -53 121                  |
|       | <i>Summa</i>                            | <b>-94 224</b>           | <b>-53 121</b>           |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>            | <b>19 354 134</b>        | <b>16 951 578</b>        |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                  | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>           |                          |                          |
|       | Försäkringsersättningar                 | 0                        | 64 785                   |
|       | Övriga sekundära intäkter               | 0                        | 269 598                  |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>     | <b>0</b>                 | <b>334 383</b>           |

| Not 4 | Driftskostnader                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -970 079                 | -984 198                 |
|       | Snö och halk-bekämpning                         | -272 617                 | -265 758                 |
|       | Reparationer                                    | -1 191 159               | -1 713 581               |
|       | Planerat underhåll                              | -1 217 182               | -730 811                 |
|       | Försäkringsskador                               | -168 989                 | -383 697                 |
|       | El                                              | -772 345                 | -1 373 401               |
|       | Uppvärmning                                     | -1 065 763               | -1 635 653               |
|       | Elförbrukning bergvärmepump                     | -791 537                 | 0                        |
|       | Vatten                                          | -1 471 750               | -1 367 124               |
|       | Sophämtning                                     | -677 972                 | -352 911                 |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -407 389                 | -345 036                 |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -766 004                 | -753 749                 |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift            | -573 380                 | -556 249                 |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -544 131                 | -528 303                 |
|       | Övriga driftkostnader                           | -7 750                   | -2 798                   |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-10 898 047</b>       | <b>-10 993 269</b>       |
| Not 5 | Övriga externa kostnader                        | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                 |                          |                          |
|       | Hyror, arrenden och leasing                     | 0                        | -416                     |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp           | -98 005                  | -154 885                 |
|       | Administrationskostnader                        | -119 836                 | -102 726                 |
|       | Extern revision                                 | -30 000                  | -23 625                  |
|       | Konsultkostnader                                | -41 118                  | -234 992                 |
|       | Medlemsavgifter                                 | -72 990                  | -69 620                  |
|       | Föreningsverksamhet                             | -14 052                  | -32 280                  |
|       | Övriga förvaltningskostnader                    | -113 940                 | -124 721                 |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>           | <b>-489 942</b>          | <b>-743 265</b>          |
| Not 6 | Personalkostnader                               | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Personalkostnader</i>                        |                          |                          |
|       | Revisionsarvode                                 | -15 750                  | -14 490                  |
|       | Styrelsearvode                                  | -362 250                 | -304 290                 |
|       | Övriga arvoden                                  | -127 470                 | -101 430                 |
|       | Sociala avgifter                                | -99 421                  | -83 841                  |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                  | <b>-604 891</b>          | <b>-504 051</b>          |

| Not 7 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>       |                          |                          |
|       | Ränteintäkter avräkningskonto HSB                             | 1 596                    | 2 877                    |
|       | Ränteintäkter placeringar                                     | 6 529                    | 38 444                   |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                      | 1 978                    | 8 516                    |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | <b>10 103</b>            | <b>49 837</b>            |
| Not 8 | Räntekostnader och liknande resultatposter                    | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>             |                          |                          |
|       | Räntekostnader lån till kreditinstitut                        | -4 822 276               | -3 585 805               |
|       | Övriga räntekostnader                                         | -288                     | -1 689                   |
|       | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>       | <b>-4 822 564</b>        | <b>-3 587 494</b>        |
| Not 9 | Byggnader och mark                                            | 2024-12-31               | 2023-12-31               |
|       | <i>Ackumulerade 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                                           | 3 925 450                | 0                        |
|       | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                  | <b>278 030 382</b>       | <b>274 104 932</b>       |
|       | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                             |                          |                          |
|       | Ingående avskrivningar                                        | -59 837 522              | -54 873 288              |
|       | Årets avskrivningar                                           | -4 971 977               | -4 964 234               |
|       | Omklassificeringar                                            | 0                        | 0                        |
|       | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                       | <b>-64 809 499</b>       | <b>-59 837 522</b>       |
|       | <i>Ackumulerade uppskrivningar</i>                            |                          |                          |
|       | <i>Summa Ackumulerade uppskrivningar</i>                      | <b>0</b>                 | <b>0</b>                 |
|       | <i>Utgående redovisat värde</i>                               | <b>213 220 883</b>       | <b>214 267 410</b>       |
|       | <i>Taxeringsvärde</i>                                         | <i>2024-12-31</i>        | <i>2023-12-31</i>        |
|       | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                             | 254 018 000              | 246 083 000              |
|       | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                              | 1 108 000                | 1 108 000                |
|       | Taxeringsvärde mark - bostäder                                | 189 100 000              | 181 100 000              |
|       | Taxeringsvärde mark - lokaler                                 | 1 344 000                | 1 344 000                |
|       | <i>Summa</i>                                                  | <b>445 570 000</b>       | <b>429 635 000</b>       |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                                     | <i>2024-12-31</i>        | <i>2023-12-31</i>        |
|       | Fastighetsinteckning                                          | 193 429 000              | 193 429 000              |
|       | Varav i eget förvar                                           | 0                        | 0                        |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                                     | <b>193 429 000</b>       | <b>193 429 000</b>       |

| Not 10 | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar              | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|--------|-----------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|        | <i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>       |                  |                  |
|        | Ingående värde pågående nyanläggning                                  | 1 372 213        | 0                |
|        | Årets investeringar                                                   | 3 863 239        | 1 372 212        |
|        | Omklassificering till byggnad                                         | -3 925 452       | 0                |
|        | <i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | <b>1 310 000</b> | <b>1 372 212</b> |
| Not 11 | Övriga kortfristiga fordringar                                        | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|        | <i>Övriga fordringar</i>                                              |                  |                  |
|        | Avräkningskonto HSB                                                   | 3 764 447        | 5 206 684        |
|        | Övriga fordringar                                                     | 66 270           | 64 810           |
|        | <i>Summa Övriga fordringar</i>                                        | <b>3 830 717</b> | <b>5 271 494</b> |
| Not 12 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                          | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|        | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>                   |                  |                  |
|        | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                   | 816 302          | 767 846          |
|        | <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>             | <b>816 302</b>   | <b>767 846</b>   |
| Not 13 | Kassa och bank                                                        | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|        | <i>Kassa och bank</i>                                                 |                  |                  |
|        | Kassa                                                                 | 0                | 38               |
|        | Danske Bank                                                           | 218              | 214              |
|        | SEB                                                                   | 396 089          | 386 628          |
|        | SEB                                                                   | 0                | 3 832            |
|        | <i>Summa Kassa och bank</i>                                           | <b>396 307</b>   | <b>390 711</b>   |

## Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

| Låneinstitut | Räntesats | Konv.datum | Belopp             | Nästa års amortering |
|--------------|-----------|------------|--------------------|----------------------|
| SBAB         | 3,91%     | 2026-05-19 | 23 412 500         | 450 000              |
| SBAB         | 3,91%     | 2026-05-19 | 23 825 675         | 450 000              |
| SBAB         | 4,16%     | 2025-05-19 | 24 412 500         | 450 000              |
| SEB          | 0,86%     | 2025-12-28 | 24 420 000         | 2 040 000            |
| SEB          | 3,2%      | 2028-07-28 | 25 525 000         | 450 000              |
| SEB          | 2,97%     | 2025-09-28 | 25 087 500         | 0                    |
| SEB          | 2,41%     | 2027-09-28 | 18 450 000         | 140 000              |
|              |           |            | <b>165 133 175</b> | <b>3 980 000</b>     |

|                                                           |            |
|-----------------------------------------------------------|------------|
| Långfristig del                                           | 89 723 175 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 1 490 000  |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 73 920 000 |
| Kortfristig del                                           | 75 410 000 |
| 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                        | 3,08%      |
| Finns swap-avtal                                          | Nej        |

## Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

| Låneinstitut | Räntesats | Konv.datum | Belopp             | Nästa års amortering |
|--------------|-----------|------------|--------------------|----------------------|
| SBAB         | 3,91%     | 2026-05-19 | 23 412 500         | 450 000              |
| SBAB         | 3,91%     | 2026-05-19 | 23 825 675         | 450 000              |
| SBAB         | 4,16%     | 2025-05-19 | 24 412 500         | 450 000              |
| SEB          | 0,86%     | 2025-12-28 | 24 420 000         | 2 040 000            |
| SEB          | 3,2%      | 2028-07-28 | 25 525 000         | 450 000              |
| SEB          | 2,97%     | 2025-09-28 | 25 087 500         | 0                    |
| SEB          | 2,41%     | 2027-09-28 | 18 450 000         | 140 000              |
|              |           |            | <b>165 133 175</b> | <b>3 980 000</b>     |

|                                           |            |
|-------------------------------------------|------------|
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 1 490 000  |
| Lån som ska konverteras inom ett år       | 73 920 000 |
| Kortfristig del                           | 75 410 000 |

## Not 16 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

## Övriga skulder

|                             |                |                |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Inre fond                   | 236 174        | 255 565        |
| Övriga kortfristiga skulder | 348 484        | 63 538         |
| <b>Summa Övriga skulder</b> | <b>584 658</b> | <b>319 103</b> |

| Not 17 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|--------|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|        | <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                  |                  |
|        | Förutbetalda hyror och avgifter                           | 1 638 794        | 1 502 574        |
|        | Övriga förutbetalda intäkter                              | 0                | 784 134          |
|        | Upplupna räntekostnader                                   | 50 738           | 12 725           |
|        | Övriga upplupna kostnader                                 | 677 339          | 150 556          |
|        | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>2 366 871</b> | <b>2 449 989</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 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. Revisorerans 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 Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Mården i Nacka 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 revisionssed 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 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kjell Ågren  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-04-23 kl. 20:24:31



**JOSEFINE VICTOR LINDER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 13:02:08



**JERRY ERIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 20:36:43



**JANE FRIGELL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 20:21:31



**INGEMAR LARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 08:39:48



**LEIF ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 10:14:44



**JOEL ERIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 20:39:28



**KJELL ÅGREN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 08:56:49



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 14:59:54



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-04-25 kl. 08:54:30



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 14:59:27

