



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Brf Mården



MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA

Brf MÅRDEN i Nacka



Söndagen den 22 maj 2022 kl. 11.00. Kaffe serveras från kl. 10.30.

Plats: Gårdshus 12, Landåvägen 45-47.

Fotolegitimation skall kunna visas upp vid avprickningen.

Den som vill närvara digitalt vid stämman ska anmäla detta till styrelsen senast den 15 maj 2022. Information på baksidan.

Dagordning:

1. Föreningsstämman öppnas.
2. Val av ordförande för stämman.
3. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.
4. Godkännande av röstlängd.
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning.
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet.
8. Val av minst två rösträknare.
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning.
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning.
11. Genomgång av revisorernas berättelse.
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning.
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman.
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter.
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
18. Presentation av HSB-ledamot.
19. Beslut om antal revisorer och suppleant.
20. Val av revisor/er och suppleant.
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen.
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande.
23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB.
24. Motioner – inga motioner har inkommit i år.
25. Föreningsstämman avslutas.

Efter stämmans avslutning.

- Styrelsen informerar om aktuella ärenden.

Varje medlem har en röst. Om en bostadsrätt ägs gemensamt av fler än en person har de tillsammans dock endast en röst.

Rösträtt får utövas genom valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem.

Ombud skall visa upp skriftlig, daterad fullmakt, som gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får ta med ett valfritt biträde.

Välkomna!

Information för den som önskar digital närvaro

Som framgått ovan ska önskemål om digital närvaro anmälas till styrelsen till mail adress stamma@brf-marden.se. Senast den 15 maj behöver styrelsen anmälan om digital närvaro. Därefter kommer instruktioner att skickas ut till anmäld person.

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Mården i Nacka

Org.nr: 716419-6565

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Mården i Nacka

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2021-01-01 - 2021-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna med fastighetsbeteckningarna Sicklaön 369:4 (gård 12) och Sicklaön 369:8 (gård 13) i Nacka kommun.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Nacka kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	237	18 524
Lokaler	44	258

Föreningens fastigheter är byggda år 1989 och har värdeår 1989.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector Forsikring ASA. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

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, för 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 sophämtningen.

Föreningens andel är 17,46%.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2022	Fastighet	Trädetaljer utomhus radhus förråd mm.m
2022	Fastighet	Avloppsrenovering L8-L4
2022	Fastighet	Renovering av pumpgrop
2022	Fastighet	Byte av torkskåp
2022	Fastighet	Branddetekteringssystem fastigheten
2022	Mark	"Renovering" av ytan mellan Mården och Uttern
2022	Mark	Inhägnat cykelförråd L4-L44
2023	Fastighet	Entré/trapphus
2024-2025	Fastighet	Ev Avloppsrenovering L71-L77
2024-2025	Fastighet	Tvätt/målning av fasad G12 och G13

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Mården i Nacka

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Fastighet	Föreningens kommunikationsnät, reinvestering
2021	Mark	Grillplats G12 och G13
2021	Mark	Utemöbler G12 och G13
2021	Fastighet	Kök övernattningslägenhet och styrelserum
2021	Fastighet	Fasadbelysning
2020	Fastighet	Ståldörrar, komplett byte
2020	Fastighet	Fläktrum, renovering
2020	Fastighet	Avlopp L16-L10, renovering
2020	Fastighet	Belysning vindar och källare, byte
2020	Fastighet	Boenderegistertavlor, byte
2020	Fastighet	Port//passagesystem, uppgradering
2020	Fastighet	Interiör övernattningslägenhet gård 12-13, renovering
2020	Mark	Anläggning av växter, gräsmattor
2019	Fastighet	Avlopp, komplett stamspolning
2018	Fastighet	Byte av takpannor, gård 12 och 13
2018	Fastighet	Byte av takfönster, gård 12 och 13
2018	Fastighet	Målning av trädfasader, gård 12 och 13
2018	Fastighet	Målning av plåtdetaljer, gård 12 och 13
2018	Fastighet	Installation av vajersystem för säker takarbete

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-13. Vid stämman deltog 40 medlemmar varav alla var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2021-06-13 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Marjalisa Asplund
Anders Bermbeck
Jerry Eriksson
Lars Månsson
Ingemar Larsson
Staffan Holmertz
Jane Frigell
Annelie Emneby

Roll

Ordförande
Vice ordförande
Sekreterare
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
HSB-ledamot

Under perioden från stämman 2021-06-13 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Marjalisa Asplund
Mats Almström
Jerry Eriksson
Ingemar Larsson
Staffan Petterson
Jane Frigell
Hanan Khalil
Staffan Holmertz
Annelie Emneby

Roll

Ordförande
Vice ordförande
Sekreterare
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
HSB-ledamot

Utträde 2022-02-09

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Marjalisa Asplund, Staffan Holmertz, Jerry Eriksson, Ingemar Larsson, Jane Frigell och Hanan Khalil.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Marjalisa Asplund, Mats Almström, Ingemar Larsson och Jerry Eriksson. Teckning sker två i förening.

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Mården i Nacka

Revisorer

Kjell Ågren	Föreningsvald ordinarie
Britt Gustavsson	Föreningsvald suppleant
Joakim Häll	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Ingemar Larsson.

Valberedning

Valberedningen består av Hans Wigren, Britt-Louise Viberg och Michael Gerakis.

Underhållsplan

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

Stadgenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2021-12-20.

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.

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

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

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 320 (322) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021 (2020). Under året har 14 (10) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Mården i Nacka

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	314	319	325	315	337
Skuldsättning, kr/kvm	9 405	9 641	9 876	10 096	8 637
Räntekänslighet, %	12%	12%	12%	13%	11%
Energikostnad, kr/kvm	163	142	156	157	146
Driftskostnad, kr/kvm*	444	439	430	423	392
Årsavgifter, kr/kvm	818	818	813	794	781
Totala intäkter, kr/kvm*	820	832	833	804	794

*Nyckeltalet beräknas från 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	15 382	15 426	15 590	15 081	14 882
Resultat efter finansiella poster i tkr	-273	405	1 196	1 855	1 406
Soliditet %	24%	23%	23%	22%	24%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förklaring av nyckeltal

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt sparande.

Skuldsättning, kr/kvm

Skuldsättning fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här..

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Mården i Nacka

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter		15 381 564
Rörelsekostnader	-	14 506 447
Finansiella poster	-	1 147 873
Årets resultat		-272 756
Planerat underhåll	+	1 287 683
Avskrivningar och utraneringar	+	4 880 130
Årets sparande		5 895 057
Årets sparande per kvm total yta		314

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	29 430 000	0	16 307 234	9 824 873	404 544
Reservering till fond 2021			659 000	-659 000	
Ianspråktagande av fond 2021			-1 287 683	1 287 683	
Balanserad i ny räkning				404 544	-404 544
Årets resultat					-272 756
Belopp vid årets slut	29 430 000	0	15 678 551	10 858 100	-272 756

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	10 229 417
Årets resultat	-272 756
Reservering till underhållsfond	-659 000
Ianspråktagande av underhållsfond	1 287 683
Summa till stämmans förfogande	10 585 345

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	10 585 345
-------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	15 381 564	15 426 060
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	156 099
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-7 470 042	-7 482 611
Övriga externa kostnader	Not 4	-424 965	-371 087
Planerat underhåll		-1 287 683	-1 003 610
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-443 626	-391 466
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 880 130	-4 577 205
Summa rörelsekostnader		<u>-14 506 447</u>	<u>-13 825 979</u>
Rörelseresultat		875 117	1 756 180
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	23 672	49 485
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 171 545	-1 401 121
Summa finansiella poster		<u>-1 147 873</u>	<u>-1 351 636</u>
Årets resultat		-272 756	404 544

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	224 195 854	222 769 951
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	5 791 227
		<u>224 195 854</u>	<u>228 561 178</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>224 196 354</u>	<u>228 561 678</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		-1 890	54
Avräkningskonto HSB Stockholm		5 684 036	6 001 218
Placeringskonto HSB Stockholm		2 707	2 704
Övriga fordringar	Not 11	123 403	53 885
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	865 836	725 269
		<u>6 674 093</u>	<u>6 783 130</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	4 000 000	4 000 000
Kassa och bank	Not 14	410 845	409 845
Summa omsättningstillgångar		<u>11 084 937</u>	<u>11 192 975</u>
Summa tillgångar		<u>235 281 292</u>	<u>239 754 653</u>

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	29 430 000	29 430 000
Yttre underhållsfond	<u>15 678 551</u>	<u>16 307 234</u>
	45 108 551	45 737 234
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	10 858 100	9 824 873
Årets resultat	<u>-272 756</u>	<u>404 544</u>
	10 585 345	10 229 417
Summa eget kapital	<u>55 693 895</u>	<u>55 966 651</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 <u>146 893 175</u>	<u>94 570 675</u>
	146 893 175	94 570 675
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 29 742 500	86 495 000
Leverantörsskulder	294 166	398 443
Skatteskulder	35 591	55 417
Fond för inre underhåll	267 077	267 077
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>2 354 887</u>	<u>2 001 389</u>
	32 694 222	89 217 326
Summa skulder	179 587 397	183 788 001
Summa eget kapital och skulder	<u>235 281 292</u>	<u>239 754 653</u>

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-272 756	404 544
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 880 130	4 577 205
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 607 374	4 981 749
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-208 141	-86 478
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	229 395	-1 467 906
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 628 628	3 427 364
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-514 807	-9 070 235
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-514 807	-9 070 235
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-4 430 000	-4 430 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-4 430 000	-4 430 000
Årets kassaflöde	-316 179	-10 072 871
Likvida medel vid årets början	10 413 767	20 486 638
Likvida medel vid årets slut	10 097 588	10 413 767

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

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

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

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

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

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

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet och 8524 kronor per småhus.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

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

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	15 147 858	15 146 887
Hyror	211 702	236 036
Övriga intäkter	70 957	78 992
Bruttoomsättning	<u>15 430 517</u>	<u>15 461 915</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-48 912	-35 849
Hyresförluster	-41	-6
	15 381 564	15 426 060
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	0	156 099
	0	156 099
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 141 609	824 108
Reparationer	695 274	1 443 518
El	778 031	663 487
Uppvärmning	1 342 556	1 110 825
Vatten	939 642	887 408
Sophämtning	420 208	554 394
Fastighetsförsäkring	364 569	251 673
Kabel-TV och bredband	679 774	674 065
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	498 748	488 883
Förvaltningsarvoden	560 046	559 199
Övriga driftkostnader	49 586	25 051
	7 470 042	7 482 611
Not 4 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	3 110	3 577
Förbrukningsinventarier och varuinköp	177 882	197 993
Administrationskostnader	144 354	71 602
Extern revision	30 000	20 625
Konsultkostnader	0	7 670
Medlemsavgifter	69 620	69 620
	424 965	371 087
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	299 880	260 150
Revisionsarvode	14 280	-22 120
Övriga arvoden	66 082	99 330
Sociala avgifter	63 384	54 106
	443 626	391 466
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 066	3 189
Ränteintäkter HSB placeringskonto	3	3
Ränteintäkter HSB bunden placering	20 167	45 455
Övriga ränteintäkter	436	838
	23 672	49 485
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 167 687	1 397 053
Övriga räntekostnader	3 858	4 068
	1 171 545	1 401 121

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	255 009 898	251 730 890
Anskaffningsvärde mark	12 789 000	12 789 000
Årets investeringar	6 306 034	3 279 008
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	274 104 932	267 798 898
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-45 028 947	-40 451 743
Årets avskrivningar	-4 880 130	-4 577 205
Utgående ackumulerade avskrivningar	-49 909 078	-45 028 947
Utgående bokfört värde	224 195 854	222 769 951
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	192 083 000	192 983 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 045 000	1 045 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	141 100 000	143 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	828 000	828 000
Summa taxeringsvärde	335 056 000	337 856 000
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	5 791 227	0
Årets investeringar	-5 791 227	5 791 227
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	5 791 227
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	63 397	53 885
Övriga fordringar	60 006	0
	123 403	53 885
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	865 336	724 797
Upplupna intäkter	500	472
	865 836	725 269
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 13 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	4 000 000	4 000 000
	4 000 000	4 000 000

Noter		2021-12-31	2020-12-31
Not 14	Kassa och bank		
	Handkassa	38	38
	SEB	410 807	409 807
		410 845	409 845

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Danske Bank	13020117011	0,28%	2022-06-30	25 762 500	450 000
Danske Bank	13020117038	0,50%	2024-07-01	25 762 500	450 000
SBAB	30972112	0,66%	2023-05-09	24 762 500	450 000
SBAB	30972317	0,66%	2023-05-09	25 175 675	450 000
SBAB	30972473	0,66%	2023-05-09	25 762 500	450 000
SEB	25285522	0,72%	2024-09-28	18 870 000	140 000
SEB	42828181	0,86%	2025-12-28	30 540 000	2 040 000
				176 635 675	4 430 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 154 485 675

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 146 893 175

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 193 429 000 193 429 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	29 742 500	86 495 000
	29 742 500	86 495 000

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	6 923	7 553
Förutbetalda hyror och avgifter	1 264 116	1 242 330
Övriga upplupna kostnader	1 083 848	751 506
	2 354 887	2 001 389

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

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 18	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Annelie Emneby

.....
Hanan Khalil

.....
Ingemar Larsson

.....
Jane Frigell

.....
Jerry Eriksson

.....
Marjalisa Asplund

.....
Mats Almström

.....
Staffan Holmertz

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Kjell Ågren

.....
Joakim Häll, BoRevision AB

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mården i Nacka för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 2021 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Mården i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARJALISA ASPLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-04-26 kl. 10:08:53



MATS ALMSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-27 kl. 11:25:54



STAFFAN PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-29 kl. 13:48:41



JERRY ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-27 kl. 19:35:36



JANE FRIGELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-30 kl. 16:27:57



STAFFAN HOLMERTZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-27 kl. 10:41:06



HANAN KHALIL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-28 kl. 23:09:35



INGEMAR LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-27 kl. 19:09:40



ANNELIE EMNEBY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-28 kl. 16:13:14



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-04 kl. 11:12:09



KJELL ÅGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-05-02 kl. 07:41:14



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Mården i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM HÄLL BOREVISION AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-04 kl. 08:26:18



KJELL ÅGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-05-02 kl. 07:34:07



Till Revisorn i HSB Brf Mården i Nacka.

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för HSB Brf Mården i Nacka för det räkenskapsår som avslutas den 31 december 2021. Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god redovisningssed.

Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisions sed i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen, eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
- Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definierade enl. ÅRL 1 kap. 8 och 9 §§). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner.
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Vi har lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag. Eller i det fall föreningen skattemässigt betraktas som en skatteaktiva bostadsrättsförening har vi på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen eller not har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Stockholm

HSB Brf Mården i Nacka

Digitalt signerad av

Styrelsens ordförande

Verifikat

Transaktion 09222115557468318575

Dokument

Uttalande Mården.pdf

Huvuddokument

1 sida

Startades 2022-04-30 16:28:00 CEST (+0200) av HSB E-tjänst (HE)

Färdigställt 2022-05-01 12:13:45 CEST (+0200)

Initierare

HSB E-tjänst (HE)

aut.brf_etjanster@hsb.se

Signerande parter

Marjalisa Asplund (MA)

Identifierad med svenskt BankID som "MARJA LIISA ASPLUND"

Personnummer



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARJA LIISA ASPLUND"

Signerade 2022-05-01 12:13:45 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



FÖRSLAG från valberedningen vad gäller arvoden 2022-2023

	Nu	Förslag
Styrelsen	6,3 prisbasbelopp	Oförändrat
Funktionärer, planering, kurser mm	1,7 prisbasbelopp	Oförändrat
Internrevisorer	0,3 prisbasbelopp	Oförändrat
Valberedning	0,4 prisbasbelopp	Oförändrat

(Ett prisbasbelopp = 48 300)

FÖRSLAG FRÅN VALBEREDNINGEN
STYRELSE 2022– 2023 i bostadsrättsföreningen Mården

Jerry Eriksson	L 69	Omval 1 år
Marjalisa Asplund	L 73	Omval 1 år
Ingemar Larsson	L 57	Omval 1 år
Jane Frigel	L 10	Omval 1 år
Tom Koutonen	L77	Nyval 2 år
Maria Evans	L75	Nyval 2 år

Annelie Emneby HSB – representant

RESURS

Mats Almström L10

INTERNREVISORER

Kjell Ågren	L10	Ordinarie revisor
Britt Gustavsson	L 71	Revisorsuppleant

VALBEREDNING

Fullmakt

Fullmakt för

att vid Brf 283 Mårdens stämma den 22 maj 2022 utöva rösträtt som tillkommer på mig.

..... **den****2022.**

.....
Fullmaktsgivarens namnteckning

.....
Namnförtydligande

.....
Lägenhetsnummer

Landåvägen
Adress

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor