



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Måran 2 i Örebro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Måran 2 i Örebro med säte i ÖREBRO org.nr. 716411-7199 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 2018-12-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Örebro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Måran 2	1987-01-01	1987 och 1988

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
69	garageplatser	0
24	p-platser	0
119	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 165
Totalt 212 objekt		9 165

Föreningens lägenheter fördelas på: 43 st 2 rok, 67 st 3 rok, 9 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Lottie Järgren	Ordförande	2023-06-20
Monika Säfström	Ledamot	2020-06-30
Gerry Ohlsson	Ledamot	2023-06-20
Birgitta André	Ledamot	2020-06-30
Nedim Kadic	Ledamot	2020-06-30
Sebastian Berg	HSB Ledamot	2023-06-07

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lottie Järgren, Birgitta André och Monika Säfström.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen, i förening av Gerry Ohlsson och Lottie Järgren.

Revisorer har varit: Anna Helena Otterling med Anders Lord som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Göran Lundh (sammankallande) samt Sven-Olov Norgren, valda vid föreningsstämman.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningstämma har varit: Lottie Järgren.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29. På stämman deltog 47 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har tre lån som ska omsättas under 2024.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-04-23.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2013	Enhetsmätning
2015	Isolering av vindar
2018	Byte av värmecentral
2021	Hissar
2021	Säkerhetsdörrar
2023	4 st laddplatser
2023	Entrédörrar

Under året har byte av entrédörrar utförts. Installation av 4 st laddplatser.

Byte av utomhus- och inomhusbelysning. Målning av träpartier och fönster samt tätning av fönster och balkongdörrar. Asfaltering av carportuppfart har skett.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under det närmaste året:

Inga större underhåll de närmaste åren.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 160 och under året har det tillkommit 13 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 160.

Under året har MåranNytt delats ut. Föreningen har haft städdagar, picknick, mingelkvällar och oktoberfest.

Föreningens hemsida www.hsb.se/malardalarna/brf/Maran-2/ och e-postadress Maran2orebro@outlook.com

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	375	389	375	377	349
Skuldsättning, kr/kvm	5 502	5 570	5 638	5 706	5 766
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 502	5 570	5 638	5 706	5 766
Räntekänslighet, %	8	8	8	8	9
Energikostnad, kr/kvm	181	152	153	144	162
Årsavgifter, kr/kvm	783	768	776	783	775
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	92	93	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	870	831	836	830	821
Nettoomsättning, tkr	7 745	7 616	7 567	7 610	7 528
Resultat efter finansiella poster, tkr	-176	720	5 762	1 417	1 323
Soliditet, %	36	36	35	30	28

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning vid förlust:

Underskottet beror på stora underhållskostnader under året vilka har utförts enligt underhållsplanen. Avlyft från underhållsfonden sker i dispositionen. Underhållskostnaderna är av ej återkommande karaktär och påverkar inte föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	8 974 982	0	0	8 974 982
Underhållsfond, kr	2 367 623	0	-1 342 827	1 024 796
S:a bundet eget kapital, kr	11 342 605	0	-1 342 827	9 999 778
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	17 208 417	720 329	1 342 827	19 271 573
Årets resultat, kr	720 329	-720 329	-175 975	-175 975
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	17 928 746	0	1 166 852	19 095 598
S:a eget kapital, kr	29 271 351	0	-175 975	29 095 376

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 374 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 716 827 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	17 928 746
Årets resultat, kr	-175 975
Reservation till underhållsfond, kr	-374 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 716 827
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	19 095 598

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	19 095 598
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 744 776	7 616 041
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	225 367	0
Summa rörelseintäkter		7 970 143	7 616 041
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 823 928	-3 406 450
Planerat underhåll	Not 5	-1 716 827	-882 080
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-237 084	-178 395
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 123 043	-1 963 866
Summa rörelsekostnader		-7 900 881	-6 430 791
Rörelseresultat		69 261	1 185 250
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	238 570	47 935
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-483 807	-512 856
Summa finansiella poster		-245 237	-464 921
Årets resultat		-175 975	720 329
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-374 000	-373 000
Disposition underhållsfond		1 716 827	882 080
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		1 342 827	509 080
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		1 166 852	1 229 409

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	59 034 417	59 825 353
Mark	Not 11	11 700 000	11 700 000
Markanläggningar	Not 12	391 786	150 886
Inventarier	Not 13	0	405 956
		<u>71 126 203</u>	<u>72 082 195</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>71 126 203</u>	<u>72 082 195</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14	1 165	-159
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 424 111	2 275 424
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	37 224	55 624
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>528 439</u>	<u>496 591</u>
		<u>1 990 939</u>	<u>2 827 481</u>
Kassa och bank	Not 16	7 925 286	6 722 954
Summa omsättningstillgångar		<u>9 916 225</u>	<u>9 550 435</u>
Summa tillgångar		<u>81 042 428</u>	<u>81 632 630</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		8 974 982	8 974 982
Underhållsfond		1 024 796	2 367 623
		9 999 778	11 342 605
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		19 271 573	17 208 417
Årets resultat		-175 975	720 329
		19 095 598	17 928 746
Summa eget kapital		29 095 376	29 271 351
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	33 221 822	50 429 382
		33 221 822	50 429 382
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	17 207 560	622 200
Leverantörsskulder		367 941	193 882
Fond för inre underhåll		88 101	108 012
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	86 856	1 037
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	974 772	1 006 766
		18 725 229	1 931 897
Summa skulder		51 947 051	52 361 279
Summa eget kapital och skulder		81 042 428	81 632 630

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-175 975	720 329
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 123 043	1 963 866
Skatt på årets resultat	0	0
Uppskrivning av fastighet	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 947 067	2 684 195
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 771	224 748
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	207 973	-189 761
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 140 268	2 719 181
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 167 050	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 167 050	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-622 200	-622 200
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-622 200	-622 200
Årets kassaflöde	351 018	2 096 981
Likvida medel vid årets början	8 998 379	6 901 397
Likvida medel vid årets slut	9 349 397	8 998 379

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktnad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,98 %

Markanläggningar 6,4%

Inventarier och maskiner 6 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen 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 ett skattemässigt underskott uppgående till 44 637 144 kr. (44 637 144 kr)

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter, ingår tv och bredband	6 214 668	6 214 668
Hyror	527 390	502 692
Övriga avgifter	955 628	833 462
Övriga intäkter	60 634	77 288
Bruttoomsättning	7 758 320	7 628 110
Hyresbortfall	-13 544	-12 069
	7 744 776	7 616 041
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	8 108	0
Elstöd	217 259	0
	225 367	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	526 003	439 358
Reparationer	323 807	251 496
El	739 325	596 311
Uppvärmning	707 503	607 051
Vatten	211 141	193 012
Sophämtning	211 146	207 349
Övriga avgifter	413 751	395 599
Förvaltningskostnader	330 355	377 956
Fastighetsavgift	227 571	219 241
Övriga driftskostnader	133 327	119 077
	3 823 928	3 406 450
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll huskropp utvändigt	787 683	0
Underhåll markytor	258 144	0
Underhåll enligt plan	671 000	882 080
	1 716 827	882 080
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	138 750	113 290
Vicevärdsarvode	28 913	27 079
Övriga arvoden	20 900	8 200
Revisorsarvode	8 500	8 500
Löner och andra ersättningar	0	5 000
Sociala kostnader	39 821	18 509
	236 884	180 578
Övriga		
Pensionskostnader och förpliktelser	200	-2 183
	200	-2 183
	237 084	178 395
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	1 932 255	1 868 215
Restvärdesavskrivning	127 681	0
Markanläggningar	63 106	11 682
Inventarier	0	83 969
	2 123 042	1 963 866
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	237 689	4 714
Ränteintäkter skattekonto	880	49

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Övriga finansiella intäkter	1	43 171
	238 570	47 935
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	483 149	512 060
Övriga finansiella kostnader	658	796
	483 807	512 856

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	89 852 295	89 852 295
Årets nyanskaffning	1 120 000	0
Omklassificerat, bokningssystem	372 500	0
Årets utrangering	-298 600	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	91 046 195	89 852 295
Ingående ackumulerade avskrivningar	-30 026 942	-28 158 727
Omklassificerat, bokningssystem	-223 500	0
Utrangering	170 919	0
Årets avskrivningar	-1 932 255	-1 868 215
Utgående avskrivningar	-32 011 778	-30 026 942
Bokfört värde	59 034 417	59 825 353
Taxeringsvärde för Måran 29 i Örebro. Värdeår 1987.		
Byggnad - bostäder hyreshus	117 000 000	117 000 000
Byggnad - lokaler	2 159 000	2 159 000
	119 159 000	119 159 000
Mark - bostäder hyreshus	57 000 000	57 000 000
Mark - lokaler	1 689 000	1 689 000
	58 689 000	58 689 000
Taxeringsvärde totalt	177 848 000	177 848 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	11 700 000	11 700 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 700 000	11 700 000
Bokfört värde	11 700 000	11 700 000
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	233 633	233 633
Omklassificerat, Enhetsmätning	700 787	
Årets investeringar	47 050	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	981 470	233 633
Ingående ackumulerade avskrivningar	-82 747	-71 065
Omklassificerat, Enhetsmätning	-443 831	
Årets avskrivningar	-63 106	-11 682
Utgående avskrivningar	-589 684	-82 747
Bokfört värde	391 786	150 886
Not 13 Inventarier och maskiner		
Ingående anskaffningsvärde	1 578 200	1 578 200
Omklassificerat, Enhetsmätning och bokningssystem	-1 073 287	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	504 913	1 578 200
Ingående avskrivningar	-1 172 244	-1 088 275
Omklassificerat, Enhetsmätning och bokningssystem	667 331	
Årets avskrivningar	0	-83969
Utgående avskrivningar	-504 913	-1 172 244
Bokfört värde	0	405 956

Noter		2023-12-31	2022-12-31			
Not 14	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	1 165	-159			
		1 165	-159			
Not 15	Övriga kortfristiga fordringar					
	Aktuell skattefordran	1 592	9 922			
	Skattekonto	12 107	45 702			
	Övriga fordringar	23 525	0			
		37 224	55 624			
Not 16	Kassa och bank					
	Bankkonto	7 925 286	6 722 954			
		7 925 286	6 722 954			
Not 17	Eget kapital					
		Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	0	8 974 982	2 367 623	17 208 417	720 329
	Omföring av årets resultat enligt årsstämma				720 329	-720 329
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-1 716 827	1 716 827	
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			374 000	-374 000	
	Årets resultat					-175 975
	Belopp vid årets slut	0	8 974 982	1 024 796	19 271 573	-175 975
Not 18	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea Hypotek AB	39788946186	0,94%	2024-10-16	2 785 360	0
	Nordea Hypotek AB	39788947689	1,09%	2024-11-20	5 000 000	0
	Nordea Hypotek AB	39798244265	0,79%	2024-11-20	9 000 000	200 000
	Nordea Hypotek AB	39798254295	0,84%	2025-10-15	14 652 172	300 000
	Stadshypotek AB	501740	0,92%	2026-09-01	8 991 850	122 200
	Stadshypotek AB	515380	1,23%	2026-12-01	10 000 000	0
					50 429 382	622 200
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				33 221 822	
	Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					47 318 382
	Ställda säkerheter					
	Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.					
	Fastighetsinteckningar				86 095 000	86 095 000
	Summa ställda säkerheter				86 095 000	86 095 000
Not 19	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				622 200	622 200
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				16 585 360	0
					17 207 560	622 200
Not 20	Övriga kortfristiga skulder					
	Arbetsgivaravgifter				32 874	263
	Källskatt				42 219	774
	Övriga kortfristiga skulder				11 763	0
					86 856	1 037
Not 21	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				648 523	590 736
	Upplupna räntekostnader				54 749	55 454
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				271 500	360 576
					974 772	1 006 766

Örebro, 2024

Digitalt signerad av

Sebastian Berg

Birgitta André

Gerry Ohlsson

Lottie Järgren

Monika Säfström

Nedim Kadic

Revisionsberättelsen digitalt signerad av

Anna Helena Otterling

Theodor Lönnman

Av stämman vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Måran 2 i Örebro, org.nr. 716411-7199

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Måran 2 i Örebro för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen, men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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



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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Måran 2 i Örebro för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro

Digitalt signerad av

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anna Helena Otterling
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Måran 2 i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LOTTIE JÄRGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 19:40:58



NEDIM KADIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 08:45:19



BIRGITTA ANDRÉ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 17:53:33



MONIKA SÄFSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 15:14:52



GERRY OHLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 13:45:22



SEBASTIAN BERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 10:01:33



ANNA HELENA OTTERLING

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 11:05:20



THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 12:43:10



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Måran 2 i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNA HELENA OTTERLING

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 10:30:44



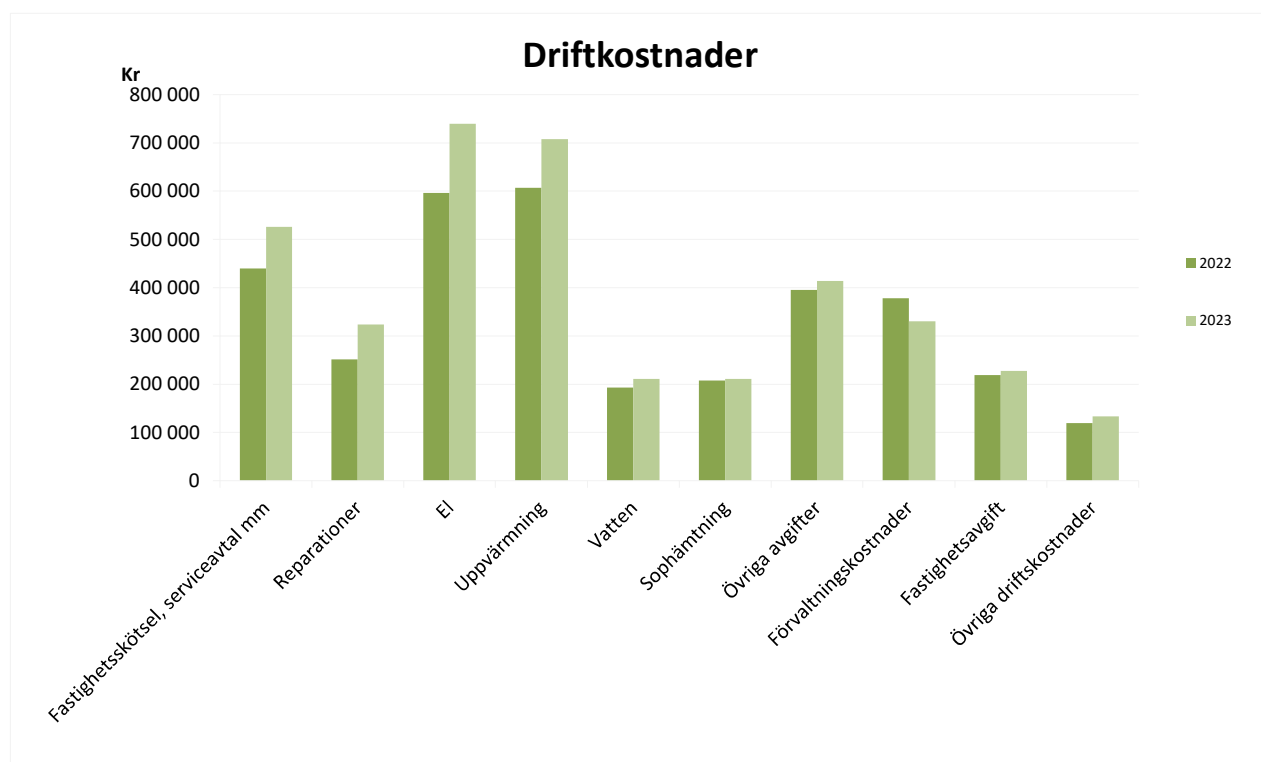
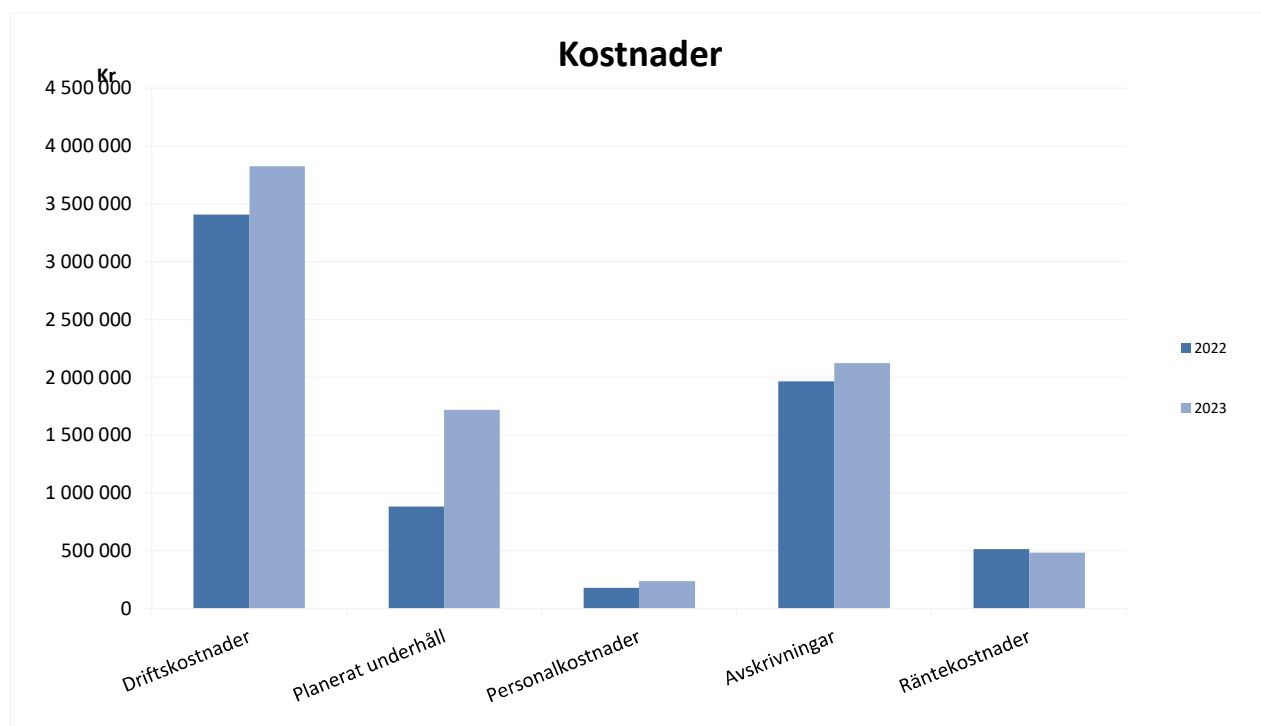
THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 12:44:36



HSB – där möjligheterna bor





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Måran 2 i Örebro



375

KR/KVM

SPARANDE



5502

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



8%

RÄNTEKÄNSLIGHET



181

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



783

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika

nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 375 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 5502 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 8%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 181 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 783 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

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