



## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSBs brf Måran 2 i Örebro får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01—2020-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2018-12-27.

Föreningen som har sitt säte i Örebro, äger fastigheten Måran 29 som byggdes år 1987-88.

På fastigheten finns 2 bostadshus med tillsammans 10 trappuppgångar med adresserna V:a Nobelgatan 4 - 14 och Gustavsgatan 13 - 19.

Föreningens 119 bostäder fördelar sig enligt följande:

|       |       |                        |
|-------|-------|------------------------|
| 43 st | 2 rok | 61,5-74 m <sup>2</sup> |
| 67 st | 3 rok | 74-90,5 m <sup>2</sup> |
| 9 st  | 4 rok | 103 m <sup>2</sup>     |

Lägenhetsyta: 9 165 m<sup>2</sup>

Inom föreningen finns 4 lokaler, 69 garageplatser och 24 p-platser.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Folksam där även bostadsrättstillägget ingår.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts 2020-09-03.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalarna. För fastighetsskötsel och lokalvård anlitas HSB Förvaltning i Mälardalarna.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

| År   | Åtgärd                                                                       |
|------|------------------------------------------------------------------------------|
| 2013 | Enhetsmätning                                                                |
| 2020 | Påbörjad renovering av samtliga hissar slutförd under första kvartalet 2021. |

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 160 (159) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 12 (13) lägenhetsöverlåtelser skett. *AB*



### **Styrelsen**

|                 |                                    |
|-----------------|------------------------------------|
| Anna Elvkull    | ordförande                         |
| Göran Lundh     | vice ordförande                    |
| Marie Hansson   | sekreterare                        |
| Birgitta André  | ledamot                            |
| Monika Säfström | ledamot                            |
| Nedim Kadic     | ledamot                            |
| Majvor Nilsson  | ledamot utsedd av HSB MälarDalarna |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Anna Elvkull, Göran Lundh och Nedim Kadic.

Styrelsen har under året hållit 17 sammanträden.

Firmatecknare har varit Anna Elvkull, Göran Lundh, Marie Hansson och Nedim Kadic, två i förening.

### **Revisor**

Revisor har varit Sune Kling med Anna-Lena Otterling som revisorssuppleant, samt revisor från BoRevision AB vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

### **Valberedning**

Valberedning har varit Sven-Olov Norgren, Arne Hellström och Tommy Gideonsson. Sammankallande har varit Sven-Olov Norgren.

### **Ombud till HSB MälarDalarnas föreningsstämma**

Till ordinarie ombud utsågs Anna Elvkull med Göran Lund som suppleant.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-15 i trädgården och via poströstning. 20 personer närvarande och 37 hushåll har därtill poströstat. 57 (53) medlemmar deltog på stämman, varav 54 (38) röstberättigade.

Extra föreningsstämma hölls 2020-10-10 i trädgården och via poströstning. 65 medlemmar deltog totalt. Frågor som behandlades var solceller och säkerhetsdörrar.

### **Underhåll och investeringar**

Under året har förutom löpande underhåll följande underhåll utförts: Hissar renoveras och beräknas vara klart i våren 2021. Tvättmaskiner och torktumlare är utbytta på Gustavsgatan 15. OVK är genomförd. Installation av säkerhetsdörrar beräknas färdigställas under maj 2021.

Målning av trästaket enligt UH är ej genomförd eftersom åtgärden ej bedömdes nödvändig för 2020, ska genomföras 2021. Golvbetong har ej blivit målade i enlighet med UH eftersom åtgärden ej bedömdes nödvändig för 2020, ska genomföras 2025. Installation av säkerhetsdörrar under våren 2021, beräknas vara färdigställt i maj 2021.

Föreningen har en underhållsplan som har uppdaterats under 2020. *huc*



Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 473 000 kronor.

Under kommande femårsperiod planeras följande investeringar och underhåll: Offerter på byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar har tagits in och bytet planeras att genomföras under 2021. Arbete att förändra sophanteringen vid föreningen har genomförts under 2021 och planeras att införas under 2021. Fastighetsskötselavtalet, inklusive städavtalet, med befintlig leverantör sades upp och har, efter inhämtade av offerter från flera leverantörer, omförhandlats. Styrelsen planerar, under kommande år, att byta ut fönster mot Västra Nobelgatan, Gustavsgatan och Tegnergatan för att bland annat minska bullernivåerna i lägenheterna.

### **Ekonomi**

Föreningens banklån uppgår till bokslutsdagen till 52 295 982 kr. Under året har föreningen amorterat 622 200 kr. Två av föreningens lån villkorsändrades under året. Styrelsen bedömer att föreningens ekonomi är god.

Styrelsen beslutade om oförändrade avgifter inför år 2020. Den genomsnittliga avgiftsnivån i föreningen uppgår till 678 kr per kvm. Värme, vatten och el debiteras separat. Även inför år 2021 är avgifterna oförändrade. Framtida eventuella höjningar av avgifterna är helt beroende av ränteläget.

Budgeten för 2021 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

### **Föreningsinformation**

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledning för sitt uppdrag av HSB MälarDalarna. HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sex nummer av Informationsbrev Nytt från HSB MälarDalarna.

Styrelsen har deltagit i Teamsmöte arrangerat av HSB om digitala tjänster.

Medlemmarna har fått information från styrelsen under året genom Måran-Nytt som har delats ut 15 gånger under året.

På grund av rådande pandemi har föreningen inte genomfört några särskilda medlemsaktiviteter.

### **Flerårsöversikt**

Baseras på total lägenhetsyta

| <b>Resultat och ställning</b>             | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> |
|-------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning tkr                       | 7 610       | 7 528       | 7 915       | 7 680       | 7 609       |
| Resultat efter finansiella poster tkr     | 1 417       | 1 323       | 1 413       | 1 088       | 393         |
| Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar) | 30%         | 28%         | 27%         | 25%         | 23%         |
| Årsavgifter bostäder kr/m <sup>2</sup>    | 678         | 678         | 678         | 678         | 678         |
| Bankskuld kr/m <sup>2</sup>               | 5 706       | 5 766       | 5 897       | 6 007       | 6 117       |

*Kac*



|                                             |     |     |     |     |     |
|---------------------------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|
| Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>            | 65  | 62  | 62  | 69  | 99  |
| Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)           | 34% | 34% | 48% | 49% | 50% |
| Avsättning underhållsfond kr/m <sup>2</sup> | 52  | 55  | 49  | 42  | 40  |

**Förändringar i eget kapital**

|                                               | Medlems-<br>insatser | Underh.-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|-----------------------------------------------|----------------------|------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                       | 8 974 982            | 2 967 999        | 8 106 332              | 1 323 181         |
| Omföring av årets resultat enl årsstämma      |                      |                  | 1 323 181              | -1 323 181        |
| Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut    |                      | -418 000         | 418 000                |                   |
| Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan |                      | 473 000          | -473 000               |                   |
| Årets resultat                                |                      |                  |                        | 1 416 727         |
| <b>Belopp vid årets slut</b>                  | <b>8 974 982</b>     | <b>3 022 999</b> | <b>9 374 512</b>       | <b>1 416 727</b>  |

**RESULTATDISPOSITION**

|                                                   |                  |
|---------------------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat                               | 9 429 513        |
| Disponerat ur UH-fonden                           | 418 000          |
| Avsatt till UH-fonden                             | - 473 000        |
| Årets resultat                                    | <u>1 416 727</u> |
| Summa fritt eget kapital att disponera av stämman | 10 791 239       |

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

|                         |            |
|-------------------------|------------|
| Balanseras i ny räkning | 10 791 239 |
|-------------------------|------------|

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 3 022 999 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 1 361 726 kr, se resultaträkningen.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar



## HSB brf Måran 2 i Örebro

## Resultaträkning

2020-01-01  
2020-12-31

2019-01-01  
2019-12-31

## Rörelseintäkter

|                              |       |                  |                  |
|------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Nettoomsättning              | Not 2 | 7 609 851        | 7 527 855        |
| <b>Summa rörelseintäkter</b> |       | <b>7 609 851</b> | <b>7 527 855</b> |

## Rörelsekostnader

|                                                   |       |                   |                   |
|---------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Driftskostnader                                   | Not 3 | -3 440 657        | -3 621 344        |
| Planerat underhåll                                | Not 4 | -418 000          | -259 009          |
| Personalkostnader och arvoden                     | Not 5 | -137 822          | -162 546          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 6 | -1 616 455        | -1 616 461        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |       | <b>-5 612 933</b> | <b>-5 659 360</b> |

## Rörelseresultat

**1 996 918**

**1 868 495**

## Finansiella poster

|                                            |       |                 |                 |
|--------------------------------------------|-------|-----------------|-----------------|
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  | Not 7 | 18 448          | 20 048          |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 8 | -598 640        | -565 362        |
| <b>Summa finansiella poster</b>            |       | <b>-580 192</b> | <b>-545 314</b> |

## Årets resultat

**1 416 727**

**1 323 181**

## Tilläggsupplysningar till resultaträkningen

|                                                             |                |                 |
|-------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| Avsättning underhållsfond                                   | -473 000       | -505 000        |
| Disposition underhållsfond                                  | 418 000        | 259 009         |
| <b>Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond</b> | <b>-55 000</b> | <b>-245 991</b> |

## Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond

**1 361 726**

**1 077 190**

**HSB brf Måran 2 i Örebro****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

|                                      |        |                   |                   |
|--------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Byggnader                            | Not 9  | 51 958 627        | 53 479 434        |
| Mark                                 | Not 10 | 11 700 000        | 11 700 000        |
| Markanläggningar                     | Not 11 | 174 250           | 185 932           |
| Inventarier                          | Not 12 | 573 894           | 657 860           |
| Pågående nyanläggningar och förskott | Not 13 | 3 960 164         | 0                 |
|                                      |        | <u>68 366 935</u> | <u>66 023 226</u> |
| Summa anläggningstillgångar          |        | 68 366 935        | 66 023 226        |

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

|                                              |        |                |                |
|----------------------------------------------|--------|----------------|----------------|
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar     | Not 14 | 8 511          | 5 083          |
| HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank        |        | 1 149 214      | 2 411 824      |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 15 | 390 079        | 346 873        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |        | <u>518 788</u> | <u>461 979</u> |
|                                              |        | 2 066 592      | 3 225 759      |

|                |        |           |           |
|----------------|--------|-----------|-----------|
| Kassa och bank | Not 16 | 6 167 860 | 6 149 412 |
|----------------|--------|-----------|-----------|

|                             |  |                  |                  |
|-----------------------------|--|------------------|------------------|
| Summa omsättningstillgångar |  | <u>8 234 452</u> | <u>9 375 171</u> |
|-----------------------------|--|------------------|------------------|

**Summa tillgångar****76 601 386****75 398 397***DM*



## HSB brf Måran 2 i Örebro

| Balansräkning                                | 2020-12-31               | 2019-12-31        |
|----------------------------------------------|--------------------------|-------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |                          |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          | Not 17                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                          |                   |
| Insatser                                     | 8 974 982                | 8 974 982         |
| Underhållsfond                               | 3 022 999                | 2 967 999         |
|                                              | <u>11 997 981</u>        | <u>11 942 981</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |                          |                   |
| Balanserat resultat                          | 9 374 512                | 8 106 332         |
| Årets resultat                               | 1 416 727                | 1 323 181         |
|                                              | <u>10 791 239</u>        | <u>9 429 513</u>  |
| Summa eget kapital                           | <u>22 789 220</u>        | <u>21 372 493</u> |
| <b>Skulder</b>                               |                          |                   |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |                          |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 18 <u>32 437 532</u> | <u>27 143 810</u> |
|                                              | 32 437 532               | 27 143 810        |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |                          |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 19 19 858 450        | 25 698 028        |
| Leverantörsskulder                           | 440 755                  | 165 262           |
| Fond för inre underhåll                      | 123 094                  | 123 094           |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 20 44 176            | 19 756            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 21 <u>908 160</u>    | <u>875 954</u>    |
|                                              | 21 374 635               | 26 882 094        |
| Summa skulder                                | <u>53 812 167</u>        | <u>54 025 904</u> |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        | <u>76 601 386</u>        | <u>75 398 397</u> |

**HSB brf Måran 2 i Örebro**

| <b>Kassaflödesanalys</b>                                 | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>                                |                   |                   |
| Resultat efter finansiella poster                        | 1 416 727         | 1 323 181         |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                   |                   |
| Avskrivningar                                            | 1 616 455         | 1 616 461         |
| Skatt på årets resultat                                  | 0                 | 0                 |
| Uppskrivning av fastighet                                | 0                 | 0                 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | <u>3 033 182</u>  | <u>2 939 642</u>  |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>     |                   |                   |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar        | -103 443          | 218 029           |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder           | <u>332 119</u>    | <u>-207 892</u>   |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | <u>3 261 857</u>  | <u>2 949 778</u>  |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                            |                   |                   |
| Investeringar i fastigheter                              | -3 960 164        | 0                 |
| Investeringar i maskiner/inventarier                     | 0                 | 0                 |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet                   | <u>-3 960 164</u> | <u>0</u>          |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                           |                   |                   |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder        | -545 856          | -1 205 816        |
| Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter                | <u>0</u>          | <u>0</u>          |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                  | <u>-545 856</u>   | <u>-1 205 816</u> |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                  | <b>-1 244 163</b> | <b>1 743 962</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                    | <b>8 561 236</b>  | <b>6 817 274</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                      | <b>7 317 073</b>  | <b>8 561 236</b>  |

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

**HSB brf Måran 2 i Örebro****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 1,9 %

Markanläggningar 5%

Maskiner och andra tekniska anläggningar 6-10 %

**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 2021 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 21,4 % (2020) 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. *Ans*

**HSB brf Måran 2 i Örebro**

| Noter                                                          | 2020-01-01       | 2019-01-01       |
|----------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                                | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
| <b>Not 2 Nettoomsättning</b>                                   |                  |                  |
| Årsavgifter                                                    | 6 214 668        | 6 214 668        |
| Hyrer                                                          | 430 980          | 431 180          |
| Övriga avgifter                                                | 966 019          | 884 887          |
| Övriga intäkter                                                | 18 839           | 36 192           |
| Bruttoomsättning                                               | 7 630 506        | 7 566 927        |
| Hyresrabatter och övriga avdrag                                | -180             | -372             |
| Hyresbortfall                                                  | -20 475          | -38 700          |
|                                                                | <b>7 609 851</b> | <b>7 527 855</b> |
| <b>Not 3 Driftskostnader</b>                                   |                  |                  |
| Fastighetsskötsel, serviceavtal mm                             | 573 743          | 481 605          |
| Reparationer                                                   | 185 209          | 354 954          |
| El                                                             | 592 936          | 643 260          |
| Uppvärmning                                                    | 571 292          | 690 677          |
| Vatten                                                         | 156 458          | 154 670          |
| Sophämtning                                                    | 348 747          | 307 442          |
| Övriga avgifter                                                | 436 782          | 427 560          |
| Förvaltningskostnader                                          | 251 565          | 267 449          |
| Fastighetsavgift                                               | 208 011          | 201 823          |
| Övriga driftskostnader                                         | 115 914          | 91 904           |
|                                                                | <b>3 440 657</b> | <b>3 621 344</b> |
| <b>Not 4 Planerat underhåll</b>                                |                  |                  |
| Underhåll enligt plan                                          | 418 000          | 259 009          |
|                                                                | <b>418 000</b>   | <b>259 009</b>   |
| <b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>                     |                  |                  |
| <b>Förtroendevalda</b>                                         |                  |                  |
| Styrelsearvode                                                 | 94 600           | 121 800          |
| Övriga arvoden                                                 | 5 400            | 5 100            |
| Revisorsarvode                                                 | 7 800            | 7 700            |
| Löner och andra ersättningar                                   | 108              | 0                |
| Sociala kostnader                                              | 29 714           | 27 746           |
|                                                                | <b>137 622</b>   | <b>162 346</b>   |
| <b>Övriga</b>                                                  |                  |                  |
| Pensionskostnader och förpliktelser                            | 200              | 200              |
|                                                                | <b>200</b>       | <b>200</b>       |
|                                                                | <b>137 822</b>   | <b>162 546</b>   |
| Föreningen har inte haft några anställda under året.           |                  |                  |
| <b>Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> |                  |                  |
| Byggnader                                                      | 1 520 807        | 1 520 807        |
| Markanläggningar                                               | 11 682           | 11 682           |
| Inventarier                                                    | 83 966           | 83 972           |
|                                                                | <b>1 616 455</b> | <b>1 616 461</b> |
| <b>Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>         |                  |                  |
| Ränteintäkter                                                  | 0                | 0                |
| Ränteintäkter skattekonto                                      | 0                | 0                |
| Övriga finansiella intäkter                                    | 18 448           | 20 048           |
|                                                                | <b>18 448</b>    | <b>20 048</b>    |
| <b>Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>        |                  |                  |
| Räntekostnader långfristiga skulder                            | 598 160          | 562 095          |
| Övriga finansiella kostnader                                   | 480              | 3 267            |
|                                                                | <b>598 640</b>   | <b>565 362</b>   |

**HSB brf Måran 2 i Örebro**

| Noter                                               | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 9 Byggnader</b>                              |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                          | 84 417 500        | 84 417 500        |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden            | 84 417 500        | 84 417 500        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                 | -24 938 066       | -23 417 259       |
| Årets avskrivningar                                 | -1 520 807        | -1 520 807        |
| Utgående avskrivningar                              | -26 458 873       | -24 938 066       |
| Ingående nedskrivningar                             | -6 000 000        | -6 000 000        |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar                | -6 000 000        | -6 000 000        |
| <b>Bokfört värde</b>                                | <b>51 958 627</b> | <b>53 479 434</b> |
| Taxeringsvärde för Måran 29 i Örebro. Värdeår 1987. |                   |                   |
| Byggnad - bostäder hyreshus                         | 93 000 000        | 93 000 000        |
| Byggnad - lokaler                                   | 1 908 000         | 1 908 000         |
|                                                     | 94 908 000        | 94 908 000        |
| Mark - bostäder hyreshus                            | 59 000 000        | 59 000 000        |
| Mark - lokaler                                      | 1 888 000         | 1 888 000         |
|                                                     | 60 888 000        | 60 888 000        |
| Taxeringsvärde totalt                               | 155 796 000       | 155 796 000       |
| <b>Not 10 Mark</b>                                  |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                          | 11 700 000        | 11 700 000        |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden            | 11 700 000        | 11 700 000        |
| <b>Bokfört värde</b>                                | <b>11 700 000</b> | <b>11 700 000</b> |
| <b>Not 11 Markanläggningar</b>                      |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                          | 233 633           | 233 633           |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden            | 233 633           | 233 633           |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                 | -47 701           | -36 019           |
| Årets avskrivningar                                 | -11 682           | -11 682           |
| Utgående avskrivningar                              | -59 383           | -47 701           |
| <b>Bokfört värde</b>                                | <b>174 250</b>    | <b>185 932</b>    |
| <b>Not 12 Inventarier</b>                           |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                          | 1 578 200         | 1 578 200         |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden            | 1 578 200         | 1 578 200         |
| Ingående avskrivningar                              | -920 340          | -836 368          |
| Årets avskrivningar                                 | -83 966           | -83 972           |
| Utgående avskrivningar                              | -1 004 306        | -920 340          |
| <b>Bokfört värde</b>                                | <b>573 894</b>    | <b>657 860</b>    |
| <b>Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott</b>  |                   |                   |
| Årets investeringar                                 | 3 960 164         | 0                 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden            | 3 960 164         | 0                 |

Hav



## HSB brf Måran 2 i Örebro

| Noter                                                                                                                                                                 |                | 2020-12-31       | 2019-12-31       |                     |                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------|------------------|---------------------|----------------------|
| <b>Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b>                                                                                                                |                |                  |                  |                     |                      |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar                                                                                                                              |                | 8 511            | 5 083            |                     |                      |
|                                                                                                                                                                       |                | <b>8 511</b>     | <b>5 083</b>     |                     |                      |
| <b>Not 15 Övriga kortfristiga fordringar</b>                                                                                                                          |                |                  |                  |                     |                      |
| Aktuell skattefordran                                                                                                                                                 |                | 26 190           | 138 176          |                     |                      |
| Skattekonto                                                                                                                                                           |                | 361 070          | 207 780          |                     |                      |
| Övriga fordringar                                                                                                                                                     |                | 2 819            | 917              |                     |                      |
|                                                                                                                                                                       |                | <b>390 079</b>   | <b>346 873</b>   |                     |                      |
| <b>Not 16 Kassa och bank</b>                                                                                                                                          |                |                  |                  |                     |                      |
| Bankkonto                                                                                                                                                             |                | 6 167 860        | 6 149 412        |                     |                      |
|                                                                                                                                                                       |                | <b>6 167 860</b> | <b>6 149 412</b> |                     |                      |
| <b>Not 17 Eget kapital</b>                                                                                                                                            |                |                  |                  |                     |                      |
|                                                                                                                                                                       | Uppl. avgifter | Insatser         | Underh.- fond    | Balanserat resultat | Årets resultat       |
| Belopp vid årets ingång                                                                                                                                               | 0              | 8 974 982        | 2 967 999        | 8 106 332           | 1 323 181            |
| Omföring av årets resultat enligt årsstämma                                                                                                                           |                |                  |                  | 1 323 181           | -1 323 181           |
| Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut                                                                                                                            |                |                  | -418 000         | 418 000             |                      |
| Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan                                                                                                                         |                |                  | 473 000          | -473 000            |                      |
| Årets resultat                                                                                                                                                        |                |                  |                  |                     | 1 416 727            |
| <b>Belopp vid årets slut</b>                                                                                                                                          | <b>0</b>       | <b>8 974 982</b> | <b>3 022 999</b> | <b>9 374 512</b>    | <b>1 416 727</b>     |
| <b>Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>                                                                                                                |                |                  |                  |                     |                      |
| 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       | 9 600 000           | 200 000              |
| Nordea Hypotek AB                                                                                                                                                     | 39798254295    | 0,84%            | 2025-10-15       | 15 552 172          | 300 000              |
| Stadshypotek AB                                                                                                                                                       | 180898         | 1,05%            | 2021-09-01       | 9 358 450           | 122 200              |
| Stadshypotek AB                                                                                                                                                       | 262749         | 1,14%            | 2021-12-01       | 10 000 000          | 0                    |
|                                                                                                                                                                       |                |                  |                  | 52 295 982          | 622 200              |
| <b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>                                                                                                                 |                |                  |                  | <b>32 437 532</b>   |                      |
| 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 |                |                  |                  |                     | 49 184 982           |
| <b>Ställda säkerheter</b>                                                                                                                                             |                |                  |                  |                     |                      |
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>                                                                                      |                |                  |                  |                     |                      |
| Fastighetsinteckningar                                                                                                                                                |                |                  |                  | 86 095 000          | 86 095 000           |
| <i>varav frigjorda</i>                                                                                                                                                |                |                  |                  |                     |                      |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                                                                                                                                       |                |                  |                  | <b>86 095 000</b>   | <b>86 095 000</b>    |
| <b>Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>                                                                                                                |                |                  |                  |                     |                      |
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)                                                                                               |                |                  |                  | 622 200             | 545 856              |
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)                                                                                                       |                |                  |                  | 19 236 250          | 25 152 172           |
|                                                                                                                                                                       |                |                  |                  | <b>19 858 450</b>   | <b>25 698 028</b>    |
| <b>Not 20 Övriga kortfristiga skulder</b>                                                                                                                             |                |                  |                  |                     |                      |
| Arbetsgivaravgifter                                                                                                                                                   |                |                  |                  | 19 345              | 6 925                |
| Källskatt                                                                                                                                                             |                |                  |                  | 22 440              | 10 440               |
| Mervärdesskatt                                                                                                                                                        |                |                  |                  | 0                   | 0                    |
| Övriga kortfristiga skulder                                                                                                                                           |                |                  |                  | 2 391               | 2 391                |
|                                                                                                                                                                       |                |                  |                  | <b>44 176</b>       | <b>19 756</b>        |
| <b>Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>                                                                                                            |                |                  |                  |                     |                      |
| Förutbetalda hyror och avgifter                                                                                                                                       |                |                  |                  | 598 452             | 559 984              |
| Upplupna räntekostnader                                                                                                                                               |                |                  |                  | 57 120              | 45 732               |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                                                                                                                   |                |                  |                  | 252 588             | 270 238              |
|                                                                                                                                                                       |                |                  |                  | <b>908 160</b>      | <b>875 954</b>       |
| <b>Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång</b>                                                                                                       |                |                  |                  |                     |                      |
| Hissar renoveras och beräknas vara klart våren 2021                                                                                                                   |                |                  |                  |                     |                      |

**HSB brf Måran 2 i Örebro****Noter****2020-12-31****2019-12-31**Örebro, 2021-<sup>5/5-21</sup>

Anna Elvkull

Birgitta Andre

Göran Lundh

Majvor Nilsson

Marie Hansson

Monika Säfström

Nedim Kadic

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-<sup>6/5-21</sup>

Sune Kling

Av stämman vald revisor

Åsa Axell

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 år 2020.

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 2020 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. Revisornas 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 denna information 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 uppger, 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, förfälskning, 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 år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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. 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:

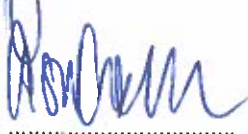
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

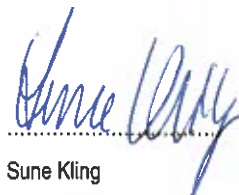
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 den 6 / 5 2021



Åsa Axell

BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



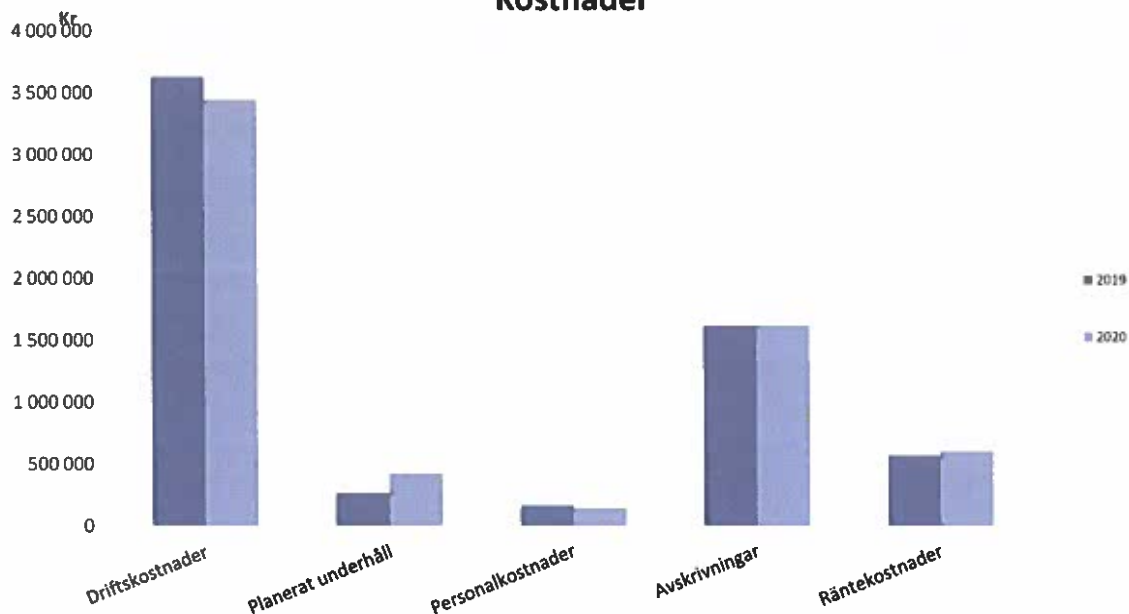
Sune Kling

Av föreningen vald revisor



## HSB brf Måran 2 i Örebro

### Kostnader



### Driftkostnader

