

Årsredovisning 2023

Brf Mården 4

769610-9748



Välkommen till årsredovisningen för Brf Mården 4

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

| | |
|--|--------------|
| Kort guide till läsning av årsredovisningen | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 1 |
| Resultaträkning | s. 1 |
| Balansräkning | s. 1 |
| Kassaflödesanalys | s. 1 |
| Noter | s. 1 |
| Giltighet | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 2 |
| Verksamheten | s. 2 |
| Medlemsinformation | s. 7 |
| Flerårsöversikt | s. 8 |
| Förändringar i eget kapital | s. 9 |
| Resultatdisposition | s. 9 |
| Resultaträkning | s. 10 |
| Balansräkning | s. 11 |
| Kassaflödesanalys | s. 13 |
| Noter | s. 14 |
| Underskrifter | s. 20 |

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-05-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-11-11 och nuvarande stadgar registrerades 2021-10-18 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lidingö kommun.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad avseende garageplatser för externa kunder.

Fastigheten

Föreningens fastighet, Mården 4 i Lidingö kommun förvärvades 2005-11-01. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på Källängsvägen 18 A och 18 B samt Vesslevägen 2 och 4. Fastigheten byggdes 2006 och har detta år som värdeår.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Den totala byggnadsytan uppgår till 9 125 kvm, varav 4 754 kvm utgör lägenhetsyta och 2 100 kvm lokalyta. Föreningens lokalyta utgörs av garage i två plan med 71 garageplatser. Utomhus finns 10 parkeringsplatser. Föreningen hyr även ut till externa kunder.

Lägenhetsfördelning

16 st 2 rum och kök

33 st 3 rum och kök

12 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 61 upplåtna med bostadsrätt och ingen med hyresrätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

| | |
|------------------------|------------------------|
| Caroline Möller | Ordförande |
| Janita Marmsjö | Styrelseledamot/Kassör |
| Frida Waleij | Styrelseledamot |
| Sara Riklund | Styrelseledamot |
| Ulrika Sigrid Hartzell | Styrelseledamot |
| Kerstin Boberg | Suppleant |

Michael Wänéus Suppleant
Robert Johansson Suppleant

Valberedning

Leif Hedberg
Birgitta Ossman
Christina Thunell

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i föreningen.

Revisorer

Mats Blomgren Auktoriserad revisor Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10.

Extra föreningsstämma hölls 2023-04-19. Anledningen till den extra stämman var accept av JMs bud.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Utförda historiska underhåll

- 2017** ● Målning av garageportar, soprums- och cyklelrumsdörr
Byte av filterinsats i lägenheter
Byte av kodlås vid entréportar

- 2018** ● Linjemålning i garaget
Byte till LED-belysning i garage och soprum
Ommålning av lekplats, sandlåda och smidesräcken
Byte av elmätare i elcentral
Byte till LED-belysning utomhus
Extra sensorer till två hissar

- 2019** ● Filterbyte för till-luft i lägenheterna
Filterbyte i ventiler i garage och central
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
Byte av sand kring lekställning
Nya eluttag i förrådsgångar i källaren
Tömning av oljeavskiljningsbrunn

- 2020** ● Energibesiktning
Byte av dörrautomatik för port på Källängsvägen 18A
Renovering av porten till nedre garaget
Rensning av ventilationskanaler och OVK-uppföljning
Ny motor till boxfläkt på Vesslevägen 2 (FS5)
Spolning av samtliga avlopp
Montering av brytskydd på garageportar

- 2020-2021** ● Radonmätning i lägenheter
Renovering av återvinnings- och soprum
Slipning och lackning av utemöbler
- 2021** ● Filterbyte för tilluft i lägenheterna
Byte av dörrautomatik för port på Vesslevägen 2
Mätdon installerat i undercentralen, värmekurvan optimerad
Kanalfläkt i förråd renoverad samt ny takfläkt Källängsvägen 18B
Stenbarriären vid infart till det övre garaget kompletterad och förstärkt
Sandlåda samt plattläggning kring denna utbytt
Byte av nödljusarmatur i garage
- 2022** ● OVK garage
Byte av borstlist och rengöring av ventilation för garage
Byte av styrventil i varmvattenaggregat
Kontroll av oljeavskiljare och tömning av oljeavskiljningsbrunn
Spolning av samtliga avlopp Vesslevägen 4 samt extra spolningar
- 2023** ● Uppgradering nödtelefoni hissarna
Installation av ny Data Under Central, DUC
Byte KTC COM
Tömning oljeavskiljare
Tilluftsfilterbyte
Kontroll brandgasspjäll
Systematisk energieffektivisering av värmekurvan
Byte nödljusarmatur i garaget

Planerade underhåll

2024 ● Stamspolning

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Simpleko AB
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel Wahlings Installationservice AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är medlem i intresseorganisationen Bostadsrätterna.

I maj 2023 kom föreningen överens med byggherren JM i den långdragna tvisten om fasadens brister och ett avtal om förlikning tecknades. JM ersatte i juni föreningen med 14 MSEK varpå föreningen släppte alla krav på JM avseende fasaden. Ersättningen har bokföringsmässigt minskat föreningens anskaffningskostnad för fastigheten och har därmed inte påverkat årets resultat.

Styrelsen har under hösten vägt handlingsalternativ för fasaden. Det är tydligt att fasaden kommer behöva bytas ut tidigare i fastighetens livscykel än vad en fasads normala livslängd på 30-40 år skulle medföra. Föreningen har anlitat byggkonsulten Bengt Dahlgren AB som lämnat utlåtandet att fasaden kommer behöva bytas men att det borde gå att vänta ett par år. Föreningen har tidigare fått uppgifter från anställda vid JM att de ser att det borde gå att vänta ett antal år med byte. Ett byte i förtid skulle medföra att det värde som finns i den nuvarande fasaden förloras och kostnader för att uppföra en ny fasad skulle vara betydande. Föreningen hämtade 2022 in prisuppgifter från två leverantörer vilka pekade på en kostnad på strax över 20 MSEK. Givet hög inflationstakt sedan dess så förmodar styrelsen att det sannolikt blir dyrare än så. Styrelsen bedömer att det lämpligaste handlingsalternativet idag är att avvakta med utbytet av fasad till det är uppenbart att den måste bytas och framåt utreda om det finns åtgärder som kan leda till att utbytet kan skjutas längre fram i tiden. Föreningen behöver vara beredd på att fasaden kan behöva bytas redan inom två till fem år men förhoppningen är att utbytet kan skjutas fram längre än så.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2023 uppgår till -464 KSEK vilket är en förbättring med 913 KSEK i förhållande till 2022 då föreningens resultat uppgick till -1 376 KSEK. Det förbättrade resultatet kan främst hänföras till lägre kostnader för advokat, erhållen ersättning från föreningens rättskydds försäkring samt ökade ränteintäkter.

Om kostnader och intäkter avseende fasadtvisten (ersättning från rättskydds försäkring och advokat kostnader) återläggs så uppgår föreningens justerade resultat till -527 KSEK vilket är en förbättring med 408 KSEK i förhållande till 2022 då det justerade resultatet uppgick till -935 KSEK. Förbättringen av det justerade resultatet förklaras främst av ränteintäkter om 293 KSEK vilka i huvudsak är ränta från placering av förlikningslikviden på fasträntekonto.

Föreningens intäkter från lägenhetsavgifter och hyresintäkter från garage och förråd uppgår till 4 093 KSEK och ökar med 884 KSEK jämfört med 2022 till följd av att avgifterna för bostäder (+30 %) och parkeringsplatser (+14 %) höjdes 1 januari 2023. Höjningen innebär att lägenhetsavgifter under 2023 uppgår till 724 SEK per kvadratmeter bostadsyta vilket innebär att avgifterna för 2023 närmade sig den nivå som rådde 2010 (734 SEK per kvadratmeter). Den allmänna prisökningen i Sverige har i perioden 2010-2022 varit 33 % vilket haft genomslag på föreningens driftskostnader men inte på avgiften.

Driftskostnaderna uppgår till 2 415 KSEK och ökar med 366 KSEK jämfört med 2022. Den största kostnadsposten fjärrvärme ökar med 66 KSEK till 502 KSEK där det kyliga vädret i slutet av året är orsaken till försämringen. Tack vare lägre elkostnader minskade den sammantagna el- och värmekostnaden med 3 KSEK och uppgår till 636 KSEK. Styrsystemet (OBS! Inte föreningens styrelse utan ett IT system) för fastigheten upphörde att fungera under hösten och byttes ut vilket medför en kostnad på 201 KSEK som bokats under kostnadsslag planerat underhåll. Telekommunikationen för larmet i hissarna uppdateras för att fungera när Telia lägger ner GSM nätverket, vilket orsakade en kostnad på 66 KSEK. Övriga ej nämnda driftskostnader påverkades negativt av inflationen motverkat av vissa besparingsåtgärder och lägre kostnader för reparationer.

Övriga externa kostnader uppgår till 416 KSEK och minskar med 215 KSEK jämfört med 2022 vilket främst förklaras av att advokat kostnaderna minskar med 262 KSEK.

Personalkostnader uppgår till 153 KSEK vilket är en ökning med 40 KSEK jämfört med 2022. Styrelsen har inte fått mer betalt. Ökningen förklaras i sin helhet av att ett historiskt bokföringsfel korrigerats under 2023.

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar uppgår till 1 316 KSEK vilket är oförändrat jämfört med 2022. Avskrivningarna avser att schablonmässigt spegla slitage på föreningens anläggningstillgångar under året. Kostnaden bokas men påverkar inte kassaflödet under året. Utflöde ur kassan sker först när slitaget i framtiden leder till åtgärd i form av reparation, renovering eller utbyte.

Rörelsekostnaderna uppgår sammantaget till 4 300 KSEK och ökar 191 KSEK jämfört med 2022.

Finansiella kostnader uppgår till 986 KSEK och ökar 506 KSEK förklarar av att lånet som omsattes i juni 2022 haft den högre räntesatsen hela 2023 jämfört med 7 månader 2022 och att lånet som omsattes i december 2023 fick en högre räntesats (3,74 % i förhållande till 0,53 %).

Föreningens kassa växte markant i juni när JM betalade förlikningsersättning om 14 MSEK vilket i kombination med de högre marknadsräntorna ledde till att föreningen erhöll ränteintäkter om 293 KSEK. Föreningen har under året löpande placerat överskottslikviditet på fasträntekonto i Swedbank med en löptid på 3 och 6 månader. Kassan har under 2023 ökat från 3,5 MSEK till 10,2 MSEK. Se kassaflödesanalysen för mer information.

I december har ett lån i Stadshypotek på 16,2 MSEK som löpte med 0,53% ränta återbetalats och ett nytt lån på 8 MSEK tagits i Swedbank. Det nya lånet har bunden ränta 3,74 % i 5 år. Mellanskillnaden på 8,2 MSEK amorterades med likvida medel ur kassan. Det nya lånet har en avtalad årlig amortering på 400 KSEK.

Underhåll av och investeringar i fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och belastat resultatet:

Uppgradering av nödtelefoni i hissarna 66 KSEK.

Installation av nytt styrsystem DUC 201 KSEK

Byte kommunikationslösning styrsystem KTC COM 14 KSEK

Tömning oljeavskiljare 32 KSEK

Tilluftsfilterbyte 36 KSEK

Systematisk energieffektivisering av värmekurvan 13 KSEK

Byte nödljusarmatur och ventildon i garaget 17 KSEK

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 30,00%.

Förändringar i avtal

Föreningen bytte under året försäkringsbolag från Gjensidige till Stockholms Brandförsäkringskontor.

Upplysning om negativt resultat

2023 trädde lagstiftningen "Tryggare bostadsrätt" i kraft genom förändringar i Bostadsrättslagen och Årsredovisningslagen. Lagstiftningen syftar till att stärka konsumentskyddet för den som äger eller köper en bostadsrätt. Förändringarna innebär bland annat att det införts nya obligatoriska nyckeltal i Årsredovisningen rörande sparande, räntekänslighet och energiförbrukning. En förening som uppvisar negativt resultat är nu skyldig att i årsredovisningen upplysa om vad förlusten innebär för föreningens möjligheter att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Föreningens negativa justerade resultat medför att föreningens sparande riskerar att inte vara tillräckligt för att finansiera framtida underhåll. Detta medför behov av att framöver höja avgifterna för att öka nivån på sparandet. Det negativa justerade resultatet motsvarar 12,5 % av föreningens bedömda intäkter från lägenhetsavgifter för 2024. Om sparandet inte är tillräckligt kan föreningen vara tvungen att finansiera framtida underhåll genom att uppta nya lån vilket i sin tur skulle öka föreningens räntekostnader vilket medför behov av avgiftshöjningar för att täcka dessa. För att öka sparandet kommer det att de kommande åren vara nödvändigt att höja avgiften i en högre grad än vad ökade driftskostnader och ränteutgifter medför. Styrelsen bedömer det vara lämpligt att genomföra avgiftshöjningar för att nå ett positivt resultat och en nödvändig nivå på sparandet stegvis under de närmsta åren. I den mån sparandet kan användas till amorteringar på föreningens lån väntas detta leda till lägre räntekostnader vilket i sin tur kan finansiera en del av det ökade sparandet.

Föreningen har ett lån på cirka 11 MSEK som förfaller i slutet av oktober 2024 och löper med en bunden ränta på 0,92 % vilket är väsentligt lägre än vad som erbjuds av banker idag. Om detta förhållande fortfarande gäller när lånet omsätts så kommer detta medföra ökad räntekostnad för föreningen som måste täckas av höjd avgift för 2025. Skulle lånet omsättas till samma räntesats som föreningen erhöll i december 2023 så motsvarar den ökade räntekostnaden på årsbasis cirka 7 % av föreningens lägenhetsavgifter för 2024. En del av en ökade räntekostnad har tagits med i beräkningen av 2024 års avgifter varför behovet av höjning till följd av högre ränta skulle vara något lägre än så. Det lån som förfaller i juni 2027 löper med en ränta som överstiger bedömd nuvarande marknadsränta varför omsättningen idag inte prognosticeras leda till ökad räntekostnad. I perioden 2026-2029 bedöms därmed risken för ökade räntekostnader på föreningens befintliga lån som måttlig då inga lån med bunden ränta med lägre nivå än bedömd nuvarande marknadsränta ska omsättas före oktober 2029. Det lån som förfaller i oktober 2029 löper med en ränta på 1,34 %. Skulle lånet omsättas till samma räntesats som föreningen erhöll i december 2023 så skulle den ökade räntekostnaden på årsbasis motsvara cirka 6 % av föreningens lägenhetsavgifter för 2024.

Vid den tidpunkt föreningen drabbas av kostnader för att byta ut fasaden så kommer detta sannolikt leda till behov av att uppta nya lån. Det är idag inte möjligt att uppskatta när detta kan behöva ske eller hur mycket föreningens räntekostnad kan komma att öka när nya lån upptas. I den mån föreningen framåt kan öka sitt sparande så kommer detta minska behovet av att öka föreningens skulder för att bekosta fasadbytet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 86 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 433 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 573 kr.

Flerårsöversikt

| NYCKELTAL | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 4 092 693 | 3 209 996 | 3 205 934 | 3 227 269 |
| Resultat efter fin. poster | -464 170 | -1 376 795 | -898 161 | -859 153 |
| Soliditet (%) | 70 | 66 | 67 | 67 |
| Yttre fond | 3 654 150 | 3 305 150 | 2 956 150 | 2 607 150 |
| Taxeringsvärde | 166 505 000 | 166 505 000 | 116 725 000 | 116 725 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt | 724 | 557 | 557 | 557 |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 76,0 | 82,5 | 82,6 | 82,1 |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt | 9 496 | 11 224 | 11 224 | 11 243 |
| Skuldsättning per kvm totalyta | 6 586 | 7 785 | 7 785 | 7 798 |
| Sparande per kvm totalyta | 154 | 63 | 69 | 66 |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr | 20 | 30 | 19 | 14 |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr | 73 | 64 | 65 | 52 |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr | 14 | 17 | 18 | 15 |
| Energikostnad per kvm totalyta | 107 | 111 | 103 | 81 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 2,00 | 0,90 | 0,89 | 1,08 |
| Räntekänslighet (%) | 13,11 | 20,15 | 20,15 | 20,19 |

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

| | 2022-12-31 | DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT | DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER | 2023-12-31 |
|--------------------------|--------------------|--|---------------------------------|--------------------|
| Insatser | 63 023 000 | - | - | 63 023 000 |
| Upplåtelseavgifter | 50 002 000 | - | - | 50 002 000 |
| Fond, yttre underhåll | 3 305 150 | - | 349 000 | 3 654 150 |
| Balanserat resultat | -6 928 327 | -1 376 795 | -349 000 | -8 654 122 |
| Årets resultat | -1 376 795 | 1 376 795 | -464 170 | -464 170 |
| Eget kapital | 108 025 028 | 0 | -464 170 | 107 560 858 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -8 654 122 |
| Årets resultat | -464 170 |
| Totalt | -9 118 292 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 349 000 |
| Att från yttre fond i anspråk ta | -266 652 |
| Balanseras i ny räkning | -9 200 640 |
| | -9 118 292 |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | NOT | 2023 | 2022 |
|---|---------------|-------------------|-------------------|
| Rörelseintäkter | 2 | | |
| Nettoomsättning | | 4 092 693 | 3 208 871 |
| Övriga rörelseintäkter | | 436 229 | 1 125 |
| Summa rörelseintäkter | | 4 528 922 | 3 209 996 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3, 4, 5, 6, 7 | -2 415 186 | -2 048 756 |
| Övriga externa kostnader | 8 | -416 153 | -630 902 |
| Personalkostnader | 9 | -152 726 | -113 200 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 315 836 | -1 315 836 |
| Summa rörelsekostnader | | -4 299 902 | -4 108 694 |
| RÖRELSERESULTAT | | 229 020 | -898 698 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 10 | 292 656 | 28 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 11 | -985 847 | -478 125 |
| Summa finansiella poster | | -693 191 | -478 097 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -464 170 | -1 376 795 |
| ÅRETS RESULTAT | | -464 170 | -1 376 795 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | NOT | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-----|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 12 | 143 268 001 | 158 564 121 |
| Maskiner och inventarier | 13 | 176 760 | 196 476 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 143 444 761 | 158 760 597 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 143 444 761 | 158 760 597 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 7 428 | 6 925 |
| Övriga fordringar | 14 | 1 601 | 1 519 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15 | 174 373 | 162 118 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 183 402 | 170 562 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 10 162 950 | 3 529 222 |
| Summa kassa och bank | | 10 162 950 | 3 529 222 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 10 346 353 | 3 699 784 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 153 791 114 | 162 460 381 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | NOT | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 113 025 000 | 113 025 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 3 654 150 | 3 305 150 |
| Summa bundet eget kapital | | 116 679 150 | 116 330 150 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -8 654 122 | -6 928 327 |
| Årets resultat | | -464 170 | -1 376 795 |
| Summa fritt eget kapital | | -9 118 292 | -8 305 122 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 107 560 858 | 108 025 028 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16 | 33 733 310 | 37 141 934 |
| Summa långfristiga skulder | | 33 733 310 | 37 141 934 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 11 408 624 | 16 215 620 |
| Leverantörsskulder | | 178 193 | 289 779 |
| Skatteskulder | | 12 018 | 12 303 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 35 616 | 30 392 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17 | 862 495 | 745 325 |
| Summa kortfristiga skulder | | 12 496 946 | 17 293 419 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 153 791 114 | 162 460 381 |

Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | 2023 | 2022 |
|---|-------------------|------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 229 020 | -898 698 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 1 315 836 | 1 315 836 |
| | 1 544 856 | 417 138 |
| Erhållen ränta | 280 412 | 28 |
| Erlagd ränta | -980 347 | -361 756 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 844 921 | 55 410 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -596 | -22 274 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 5 023 | 49 238 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 849 348 | 82 374 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | 14 000 000 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 14 000 000 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av lån | -8 215 620 | 0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -8 215 620 | 0 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 6 633 728 | 82 374 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 3 529 222 | 3 446 848 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 10 162 950 | 3 529 222 |

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Mården 4 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|----------------|----------|
| Byggnad | 1,05 % |
| Installationer | 5 - 10 % |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

| | 2023 | 2022 |
|---|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 3 442 308 | 2 647 821 |
| Hysesintäkter, förråd | 22 440 | 22 440 |
| Hysesintäkter, garage | 407 319 | 350 983 |
| Hysesintäkter, parkering och garage momspliktig | 191 850 | 151 750 |
| Hysesintäkter, p-platser | 23 000 | 24 040 |
| Övriga intäkter | 5 774 | 12 962 |
| Försäkringsersättning | 400 800 | 0 |
| Elstöd | 35 431 | 0 |
| Summa | 4 528 922 | 3 209 996 |

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel | 44 686 | 43 280 |
| Städning | 99 995 | 95 472 |
| OVK | 0 | 5 625 |
| Besiktning och service | 32 983 | 38 654 |
| Yttre skötsel | 70 659 | 101 958 |
| Snöröjning och sandning | 131 642 | 106 375 |
| Summa | 379 964 | 391 364 |

NOT 4, REPARATIONER

| | 2023 | 2022 |
|----------------------|----------------|----------------|
| Löpande reparationer | 299 513 | 204 078 |
| Försäkringsskador | 162 888 | 95 501 |
| Förbrukningsmaterial | 1 096 | 528 |
| Summa | 463 497 | 300 107 |

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2023 | 2022 |
|--------------------|----------------|---------------|
| Planerat underhåll | 266 652 | 53 386 |
| Summa | 266 652 | 53 386 |

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 134 620 | 204 853 |
| Uppvärmning | 501 571 | 435 890 |
| Vatten | 97 009 | 117 369 |
| Sophämtning | 74 155 | 74 155 |
| Återvinning | 65 868 | 57 768 |
| Summa | 873 223 | 890 035 |

NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 74 573 | 66 394 |
| Kabel-TV och bredband/stadsnät | 215 298 | 209 754 |
| Fastighetsskatt/avgift | 141 979 | 137 715 |
| Summa | 431 850 | 413 863 |

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga förvaltningskostnader | 63 117 | 32 495 |
| Revisionsarvoden | 47 125 | 43 875 |
| Ekonomisk förvaltning | 93 827 | 88 413 |
| IT-tjänster | 13 268 | 15 237 |
| Konsultkostnader | 9 713 | 1 313 |
| Serviceavgift till brf-organisation | 6 450 | 6 360 |
| Bankkostnader | 4 154 | 2 461 |
| Juridiska kostnader | 178 500 | 440 750 |
| Summa | 416 153 | 630 902 |

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden | 119 700 | 91 500 |
| Övriga personalkostnader | 255 | 0 |
| Sociala avgifter | 32 771 | 21 700 |
| Summa | 152 726 | 113 200 |

NOT 10, RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE

| RESULTATPOSTER | 2023 | 2022 |
|---------------------------|----------------|-------------|
| Ränteintäkter bank | 292 537 | 27 |
| Ränteintäkter skattekonto | 119 | 1 |
| Summa | 292 656 | 28 |

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

| | 2023 | 2022 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende fastighetslån | 985 847 | 478 037 |
| Övriga räntekostnader | 0 | 88 |
| Summa | 985 847 | 478 125 |

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ackumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 171 440 000 | 171 440 000 |
| Justering anskaffningsvärde | -14 000 000 | 0 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 157 440 000 | 171 440 000 |
| Ackumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -12 875 879 | -11 579 759 |
| Årets avskrivning | -1 296 120 | -1 296 120 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -14 171 999 | -12 875 879 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 143 268 001 | 158 564 121 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>48 000 000</i> | <i>48 000 000</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 107 505 000 | 107 505 000 |
| Taxeringsvärde mark | 59 000 000 | 59 000 000 |
| Summa | 166 505 000 | 166 505 000 |

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ackumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 283 495 | 283 495 |
| Utgående anskaffningsvärde | 283 495 | 283 495 |
| Ackumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -87 019 | -67 303 |
| Avskrivningar | -19 716 | -19 716 |
| Utgående avskrivning | -106 735 | -87 019 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 176 760 | 196 476 |

| NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------|--------------|--------------|
| Skattekonto | 108 | 1 399 |
| Övriga fordringar | 1 493 | 120 |
| Summa | 1 601 | 1 519 |

| NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 34 103 | 22 945 |
| Städning | 15 467 | 14 593 |
| Försäkringspremier | 60 509 | 62 471 |
| Kabel-TV och bredband | 40 232 | 38 946 |
| Ekonomisk förvaltning | 24 062 | 23 163 |
| Summa | 174 373 | 162 118 |

| NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT | VILLKORS-ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS 2023-12-31 | SKULD 2023-12-31 | SKULD 2022-12-31 |
|-------------------------------------|----------------------|----------------------|-------------------|-------------------|
| Swedbank | 2028-12-01 | 3,74 % | 8 000 000 | 16 215 620 |
| Swedbank | 2024-10-25 | 0,92 % | 11 008 624 | 11 008 624 |
| Swedbank | 2029-10-25 | 1,34 % | 9 957 123 | 9 957 123 |
| Swedbank | 2027-06-23 | 4,01 % | 16 176 187 | 16 176 187 |
| Summa | | | 45 141 934 | 53 357 554 |
| Varav kortfristig del | | | 11 408 624 | 16 215 620 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 141 934 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

| NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11 685 | 0 |
| Fastighetsel | 15 331 | 30 956 |
| Uppvärmning | 76 602 | 67 117 |
| Räntor | 174 667 | 169 167 |
| Styrelsearvode inkl. sociala avgifter | 117 830 | 83 189 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 421 380 | 353 896 |
| Beräknat revisionsarvode | 45 000 | 41 000 |
| Summa | 862 495 | 745 325 |

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

58 475 000

2022-12-31

58 475 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Till 2024 beslutades att höja lägenhetsavgifterna med 22 procent från och med första januari för att täcka ökade ränte- och driftskostnader. Hyror för garageplatser och p-platser lämnades oförändrade. Lidingö Stad har beslutat att avståndet mellan Källängsvägen och föreningens soprum överstiger vad som av arbetsmiljöskalet är tillåtet. Föreningen kommer därför behöva uppföra en fristående sopstation vid muren mot Källängsvägen under våren. Kostnaden för detta är inte känd i nuläget.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Caroline Möller
Ordförande

Janita Marmsjö
Styrelseledamot/Kassör

Frida Waleij
Styrelseledamot

Sara Riklund
Styrelseledamot

Ulrika Sigrid Hartzell
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Mats Blomgren
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557514435932

Dokument

Årsredovisning 2023 Brf Mården 4
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2024-04-04 13:16:35 CEST (+0200) av Malin
Lööf (ML)
Färdigställt 2024-04-11 10:46:05 CEST (+0200)

Initierare

Malin Lööf (ML)
Simpleko
malin.loof@simpleko.se

Signerare

Caroline Möller (CM)
carolinebildt@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CAROLINE MÖLLER"
Signerade 2024-04-04 13:28:43 CEST (+0200)

Janita Marmsjö (JM)
janitaryman@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Janita Leena Marmsjö"
Signerade 2024-04-04 16:00:49 CEST (+0200)

Frida Waleij (FW)
frida@waleij.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FRIDA WALEIJ"
Signerade 2024-04-04 15:40:20 CEST (+0200)

Sara Riklund (SR)
Xarah_84@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sara
Evelina Riklund"
Signerade 2024-04-11 07:59:11 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557514435932

Ulrika Sigrid Hartzell (USH)
ulrika.hartzell@telia.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Ulrika Sigrid Ebba Hartzell"
Signerade 2024-04-04 17:26:07 CEST (+0200)*

Mats Blomgren (MB)
mats.blomgren@pwc.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATS LENNART BLOMGREN"
Signerade 2024-04-11 10:46:05 CEST (+0200)*

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Mården 4, org.nr 769610-9748

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mården 4 för år 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Mården 4 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mats Blomgren
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-11 08:36:41 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATS LENNART BLOMGREN

Datum

Mats Blomgren

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post