

Årsredovisning 2025

Brf Mården 4

769610-9748



 rk96m8jhWg-Bkg5Tm8oh-x

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Mården 4

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 5.
Flerårsöversikt	s. 6.
Upplysning vid förlust	s. 6.
Förändringar i eget kapital	s. 7.
Resultatdisposition	s. 7.
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 17

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.

Föreningen har sitt säte i Lidingö kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-05-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-11-11 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-08 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Mården 4	2005	Lidingö

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på Källängsvägen 18 A och 18 B samt Vesslevägen 2 och 4.

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 2006 och har detta år som värdeår.

Föreningen har 61 bostadsrätter om totalt 4 754 kvm och garageyta om 2 100 kvm. Byggnadernas totalyta är 9 125 kvm.

Föreningens garage är 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

Styrelsens sammansättning

Sara Riklund	Ordförande
Gemma Gyles	Styrelseledamot
Janita Marmsjö	Styrelseledamot
Maria Pettersson	Styrelseledamot
Kerstin Boberg	Suppleant
Michael Wänéus	Suppleant
Christoffer C.M. Drake af Hagelsrum	Styrelseledamot tom 2025-10-06
Karin Marianne Kilgren	Suppleant tom 2026-01-06

Valberedning

Robert Johansson
Ulrika Hartzell

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

Revisorer

Magnus Emilsson Revisor BoRevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2018** ● Byte av elmätare i elcentral
Byte till LED-belysning i garage och soprum
Byte till LED-belysning utomhus
- 2019** ● Filterbyte i ventiler i garage och central
- 2020** ● Energibesiktning
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
- 2021** ● Kanalfläkt i förråd renoverad samt ny takfläkt Källängsvägen 18B
Stenbarriären vid infart till det övre garaget kompletterad och förstärkt
Mätdon installerat i undercentralen, värmekurvan optimerad
- 2022** ● OVK garage
Byte av styrventil i varmvattenaggregat
Spolning av samtliga avlopp Vesslevägen 4 samt extra spolningar
- 2023** ● Tömning oljeavskiljare
Byte KTC COM
Tilluftsfilterbyte
Kontroll brandgasspjäll
Systematisk energieffektivisering av värmekurvan
Uppgradering nödtelefoni hissarna
Installation av ny Data Under Central, DUC
- 2024** ● Byte styrsystem från KTC till SAIA
Stamspolning
- 2025** ● Nya kärlskåp inkl markarbete
Filterbyte i lägenheterna
OVK-besiktning

Planerade underhåll

- 2026** ● Terrass, Källängsvägen 18A

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Fiber	Telia AB
Hissar	Kone AB
Kabel-TV	Tele2
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Wahlings Installationservice AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi har under 2025 fortsatt att stabiliseras. Resultatet vände dock till en förlust om 51 KSEK, en försämring med 389 KSEK, vilket i huvudsak förklaras av investeringar i nya kärlskåp och brandskydd som sammantaget kostade 328 KSEK och 210 KSEK lägre ränteintäkter till följd av lägre kontobehållning och marknadsräntor.

Höjningen av lägenhetsavgifter om 4,9 % till 927 SEK per kvadratmeter bostadsyta från 1 januari 2025 ökade intäkterna till 5 076 KSEK. Avgifterna har sedan 2011 i genomsnitt höjts med 1,7 % per år. Inflationen har i samma period i genomsnitt varit 2,3 % per år.

Driftkostnaderna rensat för investeringarna i kärl och brandskydd steg 50 KSEK till 2 078 KSEK. Obligatorisk kontroll och reparation av ventilation genomfördes vilket kostade 121 KSEK (jmf 0 kr 2024) och ett snöfattigt år ledde till halverade snöröjningskostnader. Taxebundna kostnader steg med 1,5 % trots väsentligt högre prishöjningar från leverantörerna av värme och vatten. Personalkostnader uppgår oförändrat till 135 KSEK.

Avskrivningar av anläggningstillgångar uppgår oförändrat till 1 316 KSEK. De avser att schablonmässigt spegla slitage på föreningens fastighet under året. Kostnaden tas men påverkar inte kassaflödet. Kassen påverkas först när slitaget i framtiden leder till åtgärd i form av reparation, renovering eller utbyte. De sammantagna rörelsekostnaderna uppgår till 4 031 KSEK och ökar med 352 KSEK jämfört med 2024.

Räntekostnaderna var så gott som oförändrade. Löpande amorteringar är 650 KSEK per år och räntebärande skulder minskade till 38,1 MSEK. Kassen ökade 0,7 MSEK till cirka 6,1 MSEK. Föreningen har under året placerat överskottslikviditet på fasträntekonto i Swedbank med löptid på 3 månader. Se kassaflödesanalysen för mer information.

Underhåll av och investeringar i fastigheten som belastar resultatet: obligatoriskt brandskyddsarbete 101 KSEK och de nya kärlskåpen 227 KSEK.

De senaste åren har vi tagit stora steg för att stabilisera föreningens ekonomi. Sparande till framtida underhåll har gått från en väldigt låg nivå till att ligga klart över de genomsnittliga nivåer brf förvaltare som HSB, SBC och NABO anger för sina föreningar men ligger fortsatt under den schablonmässiga nivå som de anser vara nödvändig för att täcka framtida underhåll.

Styrelsen fattade i oktober beslut om en höjning av avgifterna med 3,5 % för 2026.

Styrelsens strategi är att de höja avgifterna något mer per år utöver vad som krävs till följd av förändrade drifts- och räntekostnader för att stegvis nå ett tillfredsställande sparande.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 86 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 85 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelse.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 480 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 592 kr.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 090 770	4 915 978	4 092 693	3 209 996
Resultat efter fin. poster	-51 350	338 270	-464 170	-1 376 795
Soliditet (%)	73	73	70	66
Yttre fond	4 714 160	3 736 498	3 654 150	3 305 150
Taxeringsvärde	165 414 000	166 505 000	166 505 000	166 505 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	927	884	724	557
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,5	85,5	76,0	82,5
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 013	8 149	9 496	11 224
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 558	5 652	6 586	7 785
Sparande / kvm totalyta, kr	218	245	154	63
Elkostnad / kvm totalyta, kr	19	19	20	30
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	78	79	73	64
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	19	18	14	17
Energikostnad / kvm totalyta, kr	117	115	107	111
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,09	2,82	2,00	0,90
Räntekänslighet (%)	8,65	9,21	13,11	20,15

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.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Upplysning vid förlust

Föreningens negativa resultat för året orsakades dels av försenad leverans av kärlskåpen där kostnaden var planerad att tas 2024. Hade leveransplanen följts hade föreningen uppvisat ett lägre men fortfarande positivt resultat om cirka 100 KSEK för 2024 och ett positivt resultat om cirka 175 KSEK för 2025.

I resultatet ingår avskrivningar på 1 316 KSEK som inte påverkar likviditeten. Kassaflödet för 2025 var positivt med 710 KSEK.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	63 023 000	-	-	63 023 000
Upplåtelseavgifter	50 002 000	-	-	50 002 000
Fond, yttre underhåll	3 736 498	-	977 662	4 714 160
Balanserat resultat	-9 200 640	338 267	-977 662	-9 840 035
Årets resultat	338 267	-338 267	-51 350	-51 350
Eget kapital	107 899 125	0	-51 350	107 847 775

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 840 035
Årets resultat	-51 350
Totalt	-9 891 385

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 000 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-227 875
Balanseras i ny räkning	-10 663 510
	-9 891 385

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		5 090 770	4 915 978
Övriga rörelseintäkter		1 249	-1
Summa rörelseintäkter		5 092 019	4 915 977
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-2 398 476	-2 020 725
Övriga externa kostnader	8	-182 251	-202 178
Personalkostnader	9	-134 690	-140 282
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 315 836	-1 315 836
Summa rörelsekostnader		-4 031 253	-3 679 020
RÖRELSERESULTAT		1 060 767	1 236 957
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	73 846	283 471
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 185 962	-1 182 161
Summa finansiella poster		-1 112 116	-898 690
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-51 350	338 267
ÅRETS RESULTAT		-51 350	338 267

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	140 675 761	141 971 881
Maskiner och inventarier	13	137 328	157 044
Summa materiella anläggningstillgångar		140 813 089	142 128 925
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		140 813 089	142 128 925
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 740	15 854
Övriga fordringar	14	4 664	6 484
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	188 789	180 132
Summa kortfristiga fordringar		206 193	202 470
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 074 009	5 363 782
Summa kassa och bank		6 074 009	5 363 782
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 280 202	5 566 252
SUMMA TILLGÅNGAR		147 093 291	147 695 177

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		113 025 000	113 025 000
Fond för yttre underhåll		4 714 160	3 736 498
Summa bundet eget kapital		117 739 160	116 761 498
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 840 035	-9 200 640
Årets resultat		-51 350	338 267
Summa fritt eget kapital		-9 891 385	-8 862 373
SUMMA EGET KAPITAL		107 847 775	107 899 125
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	32 933 310	38 091 934
Summa långfristiga skulder		32 933 310	38 091 934
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		5 158 624	650 000
Leverantörsskulder		220 629	141 765
Skatteskulder		6 150	5 634
Övriga kortfristiga skulder		48 160	48 187
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	878 643	858 532
Summa kortfristiga skulder		6 312 206	1 704 118
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		147 093 291	147 695 177

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 060 767	1 236 957
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 315 836	1 315 836
	2 376 603	2 552 793
Erhållen ränta	76 712	289 848
Erlagd ränta	-1 188 504	-1 197 923
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 264 810	1 644 718
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 589	-25 444
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	102 006	-18 442
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 360 227	1 600 832
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-650 000	-6 400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-650 000	-6 400 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	710 227	-4 799 168
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 363 782	10 162 950
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 074 009	5 363 782

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Mården 4 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 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, bredband, 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	5,00 - 10,00 %

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 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	4 405 144	4 199 344
Hysesintäkter, förråd	22 330	22 440
Hysesintäkter, garage	613 100	640 550
Hysesintäkter, p-platser	35 400	34 150
Övriga intäkter	16 045	19 493
Summa	5 092 019	4 915 977

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	46 389	45 936
Städning	113 993	109 449
OVK	70 625	0
Besiktning och service	52 898	50 800
Brandskydd	100 712	0
Yttre skötsel	74 305	73 320
Snöröjning och sandning	49 197	65 427
Summa	508 118	344 932

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Löpande reparationer	269 420	261 086
Försäkringsskador	0	27 990
Förbrukningsmaterial	309	1 453
Summa	269 729	290 529

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	227 875	22 338
Summa	227 875	22 338

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	133 409	126 981
Uppvärmning	534 823	539 243
Vatten	132 949	122 266
Sophämtning	70 927	69 062
Återvinning	66 417	67 064
Summa	938 525	924 616

NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	85 608	74 673
Kabel-TV och bredband	219 316	219 157
Fastighetsskatt/avgift	149 304	144 480
Summa	454 228	438 310

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	21 229	26 360
Revisionsarvoden	25 000	48 125
Ekonomisk förvaltning	104 585	99 973
IT-tjänster	13 456	13 360
Konsultkostnader	9 750	4 856
Serviceavgift Brf-organisation	6 450	6 450
Bankkostnad	1 782	3 054
Summa	182 251	202 178

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2025	2024
Styrelsearvoden	108 601	108 600
Sociala avgifter	26 089	31 682
Summa	134 690	140 282

NOT 10, RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2025	2024
Ränteintäkter bank	73 772	283 465
Ränteintäkter skattekonto	74	6
Summa	73 846	283 471

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 185 962	1 182 161
Summa	1 185 962	1 182 161

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	157 440 000	157 440 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	157 440 000	157 440 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-15 468 119	-14 171 999
Årets avskrivning	-1 296 120	-1 296 120
Utgående ackumulerad avskrivning	-16 764 239	-15 468 119
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	140 675 761	141 971 881
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>48 000 000</i>	<i>48 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	116 414 000	107 505 000
Taxeringsvärde mark	49 000 000	59 000 000
Summa	165 414 000	166 505 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	283 495	283 495
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	283 495	283 495
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-126 451	-106 735
Årets avskrivning	-19 716	-19 716
Utgående ackumulerad avskrivning	-146 167	-126 451
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	137 328	157 044

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	579	512
Övriga fordringar	4 085	5 972
Summa	4 664	6 484

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 143	27 476
Städning	17 290	16 705
Försäkringspremier	73 936	70 820
Kabel-TV och bredband	40 267	40 171
Ekonomisk förvaltning	26 153	24 960
Summa	188 789	180 132

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2028-11-24	3,74 %	7 200 000	7 600 000
Swedbank	2026-10-23	2,60 %	4 758 624	5 008 624
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			38 091 934	38 741 934
Varav kortfristig del			5 158 624	650 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 841 934 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

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 212	0
El	12 104	13 322
Uppvärmning	74 285	65 781
Räntor	156 363	158 905
Styrelsearvoden inkl. sociala avgifter	142 700	142 700
Förutbetalda avgifter/hyror	452 979	442 824
Beräknat revisionsarvode	35 000	35 000
Summa	878 643	858 532

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	58 475 000	58 475 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-20.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Lidingö kommun

Gemma Gyles
Styrelseledamot

Janita Marmsjö
Styrelseledamot

Maria Pettersson
Styrelseledamot

Sara Riklund
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

BoRevision i Sverige AB
Magnus Emilsson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

14.04.2026 12:15

SENT BY OWNER:

Anna Håkansson · 14.04.2026 07:42

DOCUMENT ID:

Bkg5Tm8oh-x

ENVELOPE ID:

rk96m8jhWg-Bkg5Tm8oh-x

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025-12-31 Brf Mården 4 (ny) - ej undert
ecknad.pdf

19 pages

SHA-512:

308f67d96508abaa87c1e4fa2c818536941bf1aca31356
98f4ed9d7dbd186b394935db4cef3aa3a75bb62c733536

18bd3a921d63f6ad59520b64a916c68c63db

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant








eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sara Evelina Riklund sara.e.riklund@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 07:45 14.04.2026 07:44	eID Low	Swedish BankID IP: 81.230.69.172
2. Janita Leena Marmsjö janitaryman@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 07:47 14.04.2026 07:46	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.37.102
3. GEMMA LOUISE GYLES glgyles@googlemail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 09:09 14.04.2026 09:08	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.49.32
4. MARIA PETTERSSON pettersson.ruth.maria@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 12:03 14.04.2026 12:03	eID Low	Swedish BankID IP: 194.116.212.2
5. Kurt Magnus Emilsson magnus.emilsson@borevision.se	 Signed Authenticated	14.04.2026 12:15 14.04.2026 12:11	eID Low	Swedish BankID IP: 81.226.251.13

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mården 4 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Mården 4 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Kurt Magnus Emilsson

Revisor

Serienummer: c6a1ce27fe487a[...]03df107f971eb

IP: 81.226.xxx.xxx

2026-04-14 10:14:50 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.