

Årsredovisning 2021

BRF MÅRDEN 4

769610-9748



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF MÅRDEN 4

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Kassaflödesanalys	14
Noter	15

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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 registrerats hos Bolagsverket

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

Äkta förening

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

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.

Den totala byggnadsytan uppgår till 9 125 kvm, varav 4 754 kvm utgör lägenhetsyta, 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. I dagsläget är det kö till såväl garage- som parkeringsplatser.

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.

Föreningen är momsregistrerad avseende garageplatser för externa kunder.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Gjensidige Försäkring. I avtalet ingår styrelseförsäkring och bostadsrättstillägg.

Styrelsens sammansättning

Richard Lowseck	Ordförande tom. 2021-11-30 Ledamot tom 2021-12-29
Caroline Möller	Ordförande from. 2021-12-01, tidigare suppleant
Katarina Lindström	Sekreterare
Birgitta Ossman	Ledamot
Gunilla Högbom Järrud	Ledamot
Paula Clevehorn	Ledamot tom. 2022-01-25
Christina Thunell	Suppleant
Leif Hedberg	Suppleant

Valberedning

Stämman beslutade att välja Ulrika Hartzell, Richard Pålsson och Lars Bergström till valberedningen..

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

Revisorer

Mats Blomgren Auktoriserad revisor Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-09. Extra stämmor hölls 2021-09-15 och 2021-11-30. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda styrelsesammanträden. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Den planerade utbildningen i föreningens ekonomi har genomförts.

Utförda historiska underhåll

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2010, vilken sträcker sig 30 år. Den har under året lagts in i i planeringsverktyget Planima som börjat användas under året och uppdateras fortlöpande av styrelsen.

- 2018 Linjemålning i garaget
- 2018 Byte till LED-belysning i garage och soprum
- 2018 Ommålning av lekplats, sandlåda och smidesräcken
- 2018 Byte av elmätare i elcentral
- 2018 Byte till LED-belysning utomhus
- 2018 Extra sensorer till två hissar
- 2019 Filterbyte för till-luft i lägenheterna
- 2019 Filterbyte i ventiler i garage och central
- 2019 Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
- 2019 Byte av sand kring lekställning

- 2019 Nya eluttag i förrådsgångar i källaren
- 2019 Tömning av oljeavskiljningsbrunn
- 2020 Energibesiktning
- 2020 Radonmätning i lägenheter
- 2020 Byte av dörrautomatik för port på Källängsvägen 18A
- 2020 Renovering av återvinnings- och soprum
- 2020 Slipning och lackning av utemöbler
- 2020 Renovering av porten till nedre garaget
- 2020 Rensning av ventilationskanaler och OVK-uppföljning
- 2020 Ny motor till boxfläkt på Vesslevägen 2 (FS5)
- 2020 Spolning av samtliga avlopp
- 2020 Montering av brytskydd på garageportar
- 2020 Byte till LED belysning i trappuppgångar

Planerat underhåll

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet det kommande åren beräknas till lägst 48 KSEK. 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.

<i>Planerad åtgärd</i>	<i>Kostnad KSEK</i>
Avloppsspolning	15
Byte av oljefilter brunnar	23
Grovstädning och polish av entréer	10

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Wahlings Installationservice AB
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är idag medlem i intresseorganisationen Bostadsrätterna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det administrativa arbetet sköts från årsskiftet till stora delar via Simplekos portal. Tidigare dokument som rör föreningens förvaltning har kopierats och lagts in i portalen.

Föreningen har under året antagit nya stadgar. Vid ordinarie föreningsstämma i juni och extra stämma i september antogs styrelsens förslag att byta stadgar till Bostadsrätternas mönsterstadgar. De nya stadgarna registrerades hos Bolagsverket i oktober 2021.

Vid den extra stämman i september godkändes också att föreningen ansöker om bygglov för inglasning av en takterass.

Avtalet med Telia om bredband har förhandlats om. Under hösten ökades hastigheten på bredbandet från 100 Mbit/s till 250 Mbit/s och nya routrar delades ut. Den årliga kostnaden ökar med 30 KSEK.

Radonmätningen i lägenheterna avslutades i februari/mars. Radonhalten ligger mellan 40 bq/m³ och 90bq/m³. Högsta tillåtna värde för bostäder är 200 bq/m³. Hela kostnaden har belastat föregående år.

Som ett sista steg i uppfräschningen av återvinnings- och soprummet har golvet målats. Den pågående renoveringen av utemöbler har slutförts.

Oljeavskiljningsbrunnen till garagets tvättplats har tömts under hösten. Under våren genomfördes byte av filtren i ventilerna för tilluften i samtliga lägenheter. Nästa byte görs 2023. Ett antal avloppsspolningar utöver de planerade har behövt göras i Vesslevägen 4.

Kanalfläkt i förråd har renoverats. I oktober havererade fläkten för ventilation av lägenheterna på Källängsvägen 18B. Ny fläkt installerades.

Automatiken till porten till Vesslevägen 2 har krånglat och portmotorn byttes i under hösten. För att minska risken för skador på grund av felaktig hantering av portarna har skyltar till strömbrytare ovanför portarna monterats. I tvättstugan har stora tvättmaskinen och torkskåpet renoverats.

Stenbarriären vid infarten till det övre garaget har kompletterats och förstärkts. Sandlådan har bytts ut och plattläggning har gjorts runt lådan. Rönsumakarna på innergården har visat sig växa för mycket och därför tagits bort i slutet av året.

Mätdon i undercentralen som skickar data till WIAB har installerats. Värmekurvan har optimerats. En justering av temperaturen gjordes under hösten beroende på för låga inomhustemperaturer i vissa lägenheter.

Ett antal nya fjärrnycklar till garageporterna har inköpts. I december byttes nödljusarmaturen i övre garaget.

RISE har slutfört undersökningen av fasadskadorna. Under hösten genomförde RISE en undersökning från insidan av ett antal lägenheter. Vid undersökningen deltog WIAB med tekniker för demontering och återmontering av värmeelement. RISE har lämnat en slutrapport med rekommendationer om åtgärder. Rapporten från RISE har via den advokat vi anlitar lämnats till JM Fastigheter med begäran om åtgärdsplan. Kostnaden för undersökningen under 2021 är 112 KSEK.

Advokatkostnaderna för året för arbetet med fasadskadorna uppgår till 74 KSEK.

Under hösten har ett lån omsatts. Vi beslöt att flytta lånet från Stadshypotek till Swedbank med 0,31% ränta istället för 1,09 %. Bindningstiden är 1 år.

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2021 uppgår till -898 KSEK vilket är en försämring med 39 KSEK i förhållande till 2020.

Avskrivningarna om 1,3 MSEK är en kostnad i resultaträkningen men motsvaras inte av någon utbetalning. Därför har kassan, trots det negativa resultatet, ökat under 2020 från 3,1 MSEK till 3,4 MSEK. Se

kassaflödesanalysen för mer information.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2022 beslutade styrelsen om oförändrade årsavgifter.

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

Genomförd åtgärd	Kostnad KSEK
Målning av golv i återvinnings- och soprum	10
Renovering av utemöbler	9
Tömning av oljeavskiljningsbrunn	9
Byte av filtren i ventilerna för tilluften i lägenheter	35
Spolning av avlopp	19
Renovering av kanalfläkt i förråd	4
Ny takfläkt Källängsvägen 18B	35
Kontroll och byte av dörrautomatik Vesslevägen 2	29
Skyltar till strömbrytare ovanför portar	3
Renovering av maskiner i tvättstugan	6
Komplettering och förstärkning av stenbarriär vid garageinfart	9
Ny sandlåda och plattläggning	16
Borttagning av rönnsuvar	22
Optimering av värmekurva	13
Nya fjärrnycklar till garageportar	6
Byte av nödljusarmatur i garage	3

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 87 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 84 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 208 SEK. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 483 SEK.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 205 934	3 227 269	3 213 766	3 198 246
Resultat efter fin. poster	-898 161	-859 153	-1 033 800	-715 177
Soliditet, %	67	67	67	67
Yttre fond	2 956 150	2 607 150	2 258 150	2 020 450
Taxeringsvärde	116 725 000	116 725 000	116 725 000	99 413 000
Bostadsyta, kvm	4 754	4 754	4 754	4 754
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	557	557	557	557
Lån per kvm bostadsyta, kr	11 224	11 243	11 262	11 281
Genomsnittlig skuldränta, %	0,89	1,08	1,29	1,32
Belåningsgrad, %	33,38	33,17	32,96	32,75

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	63 023 000	-	-	63 023 000
Upplåtelseavgifter	50 002 000	-	-	50 002 000
Fond, yttre underhåll	2 607 150	-	349 000	2 956 150
Balanserat resultat	-4 473 012	-859 153	-349 000	-5 681 165
Årets resultat	-859 153	859 153	-898 161	-898 161
Eget kapital	110 299 985	0	-898 161	109 401 823

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 681 165
Årets resultat	-898 161
Totalt	<u>-6 579 327</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	349 000
Balanseras i ny räkning	-6 928 327
	<u><u>-6 579 327</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		3 205 934	3 227 269
Summa rörelseintäkter		3 205 934	3 227 269
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-1 952 374	-1 745 358
Övriga externa kostnader	7	-260 929	-354 826
Personalkostnader	8	-97 916	-95 817
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 315 836	-1 311 420
Summa rörelsekostnader		-3 627 055	-3 507 421
RÖRELSERESULTAT		-421 120	-280 152
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-477 041	-579 001
Summa finansiella poster		-477 041	-579 001
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-898 161	-859 153
ÅRETS RESULTAT		-898 161	-859 153

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	159 860 241	161 156 361
Maskiner och inventarier	11	216 192	235 908
Summa materiella anläggningstillgångar		160 076 433	161 392 269
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		160 076 433	161 392 269
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		110	29 795
Övriga fordringar	12	405	71 107
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	147 773	108 511
Summa kortfristiga fordringar		148 288	209 413
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 446 848	3 095 478
Summa kassa och bank		3 446 848	3 095 478
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 595 136	3 304 891
SUMMA TILLGÅNGAR		163 671 569	164 697 160

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		113 025 000	113 025 000
Fond för yttre underhåll		2 956 150	2 607 150
Summa bundet eget kapital		115 981 150	115 632 150
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 681 165	-4 473 012
Årets resultat		-898 161	-859 153
Summa fritt eget kapital		-6 579 327	-5 332 165
SUMMA EGET KAPITAL		109 401 823	110 299 985
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	37 181 367	37 181 367
Summa långfristiga skulder		37 181 367	37 181 367
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		16 176 187	16 266 187
Leverantörsskulder		337 034	101 302
Skatteskulder		9 550	108 091
Övriga kortfristiga skulder		34 107	76 455
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	531 501	663 774
Summa kortfristiga skulder		17 088 379	17 215 809
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		163 671 569	164 697 160

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	3 095 478	2 846 083
Resultat efter finansiella poster	-898 161	-859 153
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 315 836	1 311 420
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	417 675	452 267
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	61 125	-31 545
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-37 430	35 038
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	441 370	455 760
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	-116 365
Kassaflöde från investeringar	0	-116 365
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-90 000	-90 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-90 000	-90 000
Årets kassaflöde	351 370	249 395
Likvida medel vid årets slut	3 446 848	3 095 478

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.

Redovisning av intäkter

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

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 %
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.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2021	2020
Hysesintäkter, förråd	22 740	22 440
Hysesintäkter, garage	354 100	374 323
Hysesintäkter, p-platser	25 260	20 000
Hysesintäkter, parkering och garage momspliktigt	149 350	155 300
Årsavgifter, bostäder	2 647 824	2 647 824
Övriga intäkter	6 660	7 382
Summa	3 205 934	3 227 269

Not 3, Fastighetsskötsel	2021	2020
Besiktning och service	29 614	29 667
Fastighetsskötsel	42 500	96 688
Snöröjning och sandning	86 532	33 114
Städning	93 928	87 584
Yttre skötsel	83 090	60 716
Summa	335 664	307 770

Not 4, Reparationer och underhåll	2021	2020
Förbrukningsmaterial	357	0
Försäkringsskador	112 269	90 565
Reparationer och underhåll	341 307	373 194
Summa	453 933	463 759

Not 5, Taxebundna kostnader	2021	2020
Fastighetsel	133 552	96 015
Fjärrvärme	448 410	357 420
Sophämtning	55 736	99 255
Vatten	122 982	102 182
Återvinning	56 190	0
Summa	816 870	654 873

Not 6, Övriga driftskostnader	2021	2020
Bredband/stadsnät	124 993	107 120
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	126 243	124 419
Fastighetsförsäkring	59 178	52 072
Kabel-TV	35 492	35 345
Summa	345 906	318 956

Not 7, Övriga externa kostnader	2021	2020
Bankkostnader	4 658	2 774
Ekonomisk förvaltning	87 584	82 950
Förbrukningsmaterial	0	21 075
IT-tjänster	13 112	4 629
Juridiska kostnader	74 127	161 235
Konsultkostnader	3 750	19 375
Revisionsarvode	42 625	31 250
Serviceavgifter till brf-organisation	6 300	6 170
Övriga externa kostnader	28 774	24 862
Övriga förvaltningskostnader	0	506
Summa	260 929	354 826

Not 8, Personalkostnader	2021	2020
Sociala avgifter	18 616	16 517
Styrelsearvoden	79 300	79 300
Summa	97 916	95 817

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
Räntekostnader avseende fastighetslån	476 745	579 105
Övriga räntekostnader	296	-104
Summa	477 041	579 001

Not 10, Byggnad och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	171 440 000	171 440 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>171 440 000</u>	<u>171 440 000</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-10 283 639	-8 988 049
Årets avskrivning	-1 296 120	-1 295 590
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-11 579 759</u>	<u>-10 283 639</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>159 860 241</u>	<u>161 156 361</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	48 000 000	48 000 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde bostäder	73 000 000	73 000 000
Taxeringsvärde lokaler	3 725 000	3 725 000
Taxeringsvärde mark	40 000 000	40 000 000
Summa	116 725 000	116 725 000
Not 11, Maskiner och inventarier	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	283 495	167 130
Inköp	0	116 365
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>283 495</u>	<u>283 495</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-47 587	-31 757
Avskrivningar	-19 716	-15 830
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-67 303</u>	<u>-47 587</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>216 192</u>	<u>235 908</u>

Not 12, Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	345	71 107
Övriga fordringar	60	0
Summa	405	71 107

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	28 892	0
Ekonomisk förvaltning	21 925	21 474
Försäkringspremier	53 899	48 399
Kabel-TV	9 057	8 872
Städning	14 667	13 931
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 333	15 835
Summa	147 773	108 511

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek AB	2021-10-30	0,53 %	0	16 215 620
Stadshypotek AB	2023-12-01	0,53 %	16 215 620	16 215 620
Swedbank	2022-10-25	0,31 %	16 176 187	0
Swedbank	2024-10-25	0,92 %	11 008 624	11 008 624
Swedbank	2029-10-25	1,34 %	9 957 123	9 957 123
Summa			53 357 554	53 447 554

Varav kortfristig del 16 176 187 16 266 187

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 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	37 000	31 250
Fastighetsel	22 817	9 205
Fjärrvärme	66 788	51 224
Förutbetalda avgifter/hyror	266 172	268 297
Räntor	52 798	73 634
Styrelsearvode inkl. sociala avgifter	83 189	83 189
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 737	146 975
Summa	531 501	663 774

Not 16, Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	58 475 000	58 475 000
Summa	58 475 000	58 475 000

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Caroline Möller
Ordförande

Katarina Lindström
Sekreterare

Birgitta Ossman
Ledamot

Gunilla Högbom Järrud
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Mats Blomgren
Auktoriserad revisor

Verification appendix



Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. The certificate used to seal this document is issued by Entrust for Resly AB. The certificate is listed in the Adobe Approved Trust List (AATL). Open this document in Adobe Reader to verify the signature. Do not print this document. If printed, the hidden digital evidence will disappear.

ID: 625e661f32db447d6d79693d

Finalized at: 2022-04-22 12:15

Title: Brf Mården 4, 769610-9748 - Ej undertecknad årsredovisning 2021.pdf

Digest: 9c10cb3aeb606eb30d8c50a23413ab70bde3bdac47670e37c00cbf3460badfbd

Initiated by: leif.hedberg@hotmail.com (*leif.hedberg@hotmail.com*) via Bostadsrättsföreningen Mården 4 769610-9748

Signees:

- CAROLINE MÖLLER signed at 2022-04-19 12:14 with Swedish BankID (19661102-xxxx)
- MATS LENNART BLOMGREN signed at 2022-04-22 12:15 with Swedish BankID (19590531-xxxx)
- Birgitta Ossman signed at 2022-04-19 10:37 with Swedish BankID (19600109-xxxx)
- Anna Katarina Lindström signed at 2022-04-19 10:49 with Swedish BankID (19660722-xxxx)
- Britta Gunilla Högbom Järrud signed at 2022-04-19 11:57 with Swedish BankID (19460629-xxxx)

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 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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. Risker 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 2021 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

2022-04-22 10:02:55 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATS LENNART BLOMGREN

Datum

Mats Blomgren

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post