

Årsredovisning 2022

Brf Mården 4

769610-9748



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF MÅRDEN 4

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 kommit 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

Caroline Möller	Ordförande
Leif Hedberg	Kassör
Birgitta Ossman	Ledamot
Christina Thunell	Ledamot
Frida Waleij	Ledamot
Ulrika Hartzell	Suppleant
Robert Johansson	Suppleant
Sara Riklund	Suppleant

Johan Jansson valdes som adjungerad till styrelsen.

Valberedning

Stämman beslutade att välja Gunilla Högbom Järrud och Katarina Lindström 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 2022-05-11.

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.

Utförda historiska underhåll

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

2019	Filterbyte för tilluft 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
2020	Energibesiktning
2020	Byte av dörrautomatik för port på Källängsvägen 18A
2020	Renovering av porten till nedre garaget samt montering av brytskydd på garageportar

2020	Rensning av ventilationskanaler och OVK-uppföljning
2020	Ny motor till boxfläkt på Vesslevägen 2 (FS5)
2020	Spolning av samtliga avlopp
2020	Byte till LED belysning i trappuppgångar
2020-2021	Radonmätning i lägenheter
2020-2021	Renovering av återvinnings- och soprum
2020-2021	Renovering av utemöbler
2021	Tömning av oljeavskiljningsbrunn
2021	Filterbyte för tilluft i lägenheterna
2021	Byte av dörrautomatik för port på Vesslevägen 2
2021	Mätdon installerat i undercentralen, värmekurvan optimerad
2021	Kanalfläkt i förråd renoverad
2021	Ny takfläkt Källängsvägen 18B
2021	Renovering av maskiner i tvättstuga
2021	Stenbarriären vid infart till det övre garaget kompletterad och förstärkt
2021	Sandlåda samt plattläggning kring denna utbytt
2021	Rönnsuvmakar borttagna
2021	Byte av nödljusarmatur i garage

Planerat underhåll

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet det kommande åren beräknas till lägst 79 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.

Planerad åtgärd	Kostnad KSEK
Batteribyte för rökluckor	3
Filterbyte för tilluftfilter lägenheter	43
Grovstädning och polish av entréer	10
Mätning av värme i lägenheter	13
Tömning av oljeavskiljningsbrunn	10

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Wahlings Installationsservice AB
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är medlem i intresseorganisationen Bostadsrätterna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

För att fräscha upp entréer och hissar genomfördes grovstädning och polish. Åtgärden planeras att i fortsättningen genomföras årligen.

5-årskontroll av oljeavskiljare och tvättplats genomfördes. Efter en anmärkning vid kontrollen kompletterades larmet med en varningslampa vid tvättplatsen. Efter OVK av garaget genomfördes åtgärder i form av rengöring samt byte av borstlist. Under året inköptes ett antal nya fjärrnycklar till garageportarna.

Samtliga lägenhetsstammar på Vesslevägen 4 spolades. Dessutom genomfördes flera akuta spolningar för en lägenhet på samma adress.

Kompletterande skyltar för att förtydliga hantering av dörrautomatik sattes upp vid samtliga portar för undvika skador. Varmvattenaggregatet slutade att fungera vilket krävde byte av en styrventil. Maskiner i tvättstugan reparerades.

Rabatterna vid lekplatsen rensades och jordförbättrades. Nya buskar planterades. Locket till sandlådan reparerades. Flera åtgärder genomfördes på innergården. Vid några planteringar togs växter bort eller flyttades och ersattes av makadam. Lösningen är tillfällig i avvaktan på renovering av fasad. Jordförbättring har gjorts för häckarna.

Efter att forskningsinstitutet RISE år 2021 slutförde sin undersökning av fasadskadorna begärde föreningen via advokat en åtgärdsplan från byggherren JM. Efter att JM i sitt svar nekat att ta ansvar för fasadskadorna har förberedelser vidtagits för en rättslig prövning genom skiljeförfarande. Som underlag för de ekonomiska kraven på JM anlätades en konsult för att uppskatta kostnaden för byte av fasad. Efter att krav på föreningens uppskattade kostnader riktats mot JM svarade de att de inte ändrat ståndpunkt i ansvarsfrågan men de lämnade samtidigt ett förlikningsförslag motsvarande en mindre del av den uppskattade kostnaden för att byta fasaden. Föreningen bedömde förlikningsförslaget som otillräckligt och avvisade det men gav JM en möjlighet till ytterligare dialog innan föreningen tar nästa steg i den rättsliga processen.

Kostnaderna för arbetet med fasadskadorna under året är 441 KSEK för advokat och 96 KSEK för konsult.

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2022 uppgår till -1 377 KSEK vilket är en försämring med 479 KSEK i förhållande till 2021. Det försämrade resultatet kan främst hänföras till de juridiska kostnaderna för arbetet med fasadskadorna samt ökade kostnader för fastighetsel. Avskrivningarna om 1,3 MSEK är en kostnad i resultaträkningen men motsvaras inte av någon utbetalning. Kassen har ökat under 2022 från 3,4 MSEK till 3,5 MSEK. Se kassaflödesanalysen för mer information.

Under hösten har ett ettårigt lån i Swedbank som löpte med 0,31 procent ränta omsatts. Den nya räntan för lånet är 4,006 procent med bindningstiden på ca 4,5 år.

Den stigande räntorna gav under hösten möjlighet att placera kassen med inlåningsränta. I november placerades 1 MSEK på fasträntekonto med 3 månaders bindningstid till 1,17 procent ränta och 1 MSEK på fasträntekonto med 6 månaders bindningstid till 1,77 procent ränta.

Höjd låneränta och andra kostnadsökningar som följd av inflationen gjorde det nödvändigt att höja

avgifterna, som varit oförändrade sedan 2017. Till 2023 beslutades att höja avgifterna med 30 procent. Även hyror för garageplatser och p-platser höjdes, i garage med 100 kr för bilplatser och 50 kr för MC-platser och för p-platser utomhus med 50 kr.

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

Genomförd åtgärd	Kostnad KSEK
Grovstädning och polish av entréer	10
Kontroll av oljeavskiljare och tömning av oljeavskiljningsbrunn	24
Varningslampa vid tvättplats	12
Spolning av samtliga avlopp Vesslevägen 4	21
Extra spolningar	19
OVK Garage	6
Byte av borstlist och rengöring av ventilation för garage	8
Nya fjärrnycklar till garageportar	8
Skyltar till strömbrytare ovanför portar	2
Reparation av maskiner i tvättstugan	9
Byte av styrventil i varmvattenaggregat	13
Förbättring av rabatter vid lekplats	12
Reparation av lock till sandlåda	2
Trädgårdsarbeten innergård	23

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 84 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 86 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 313 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 525 kr.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 209 996	3 205 934	3 227 269	3 213 766
Resultat efter fin. poster	-1 376 795	-898 161	-859 153	-1 033 800
Soliditet, %	66	67	67	67
Yttre fond	3 305 150	2 956 150	2 607 150	2 258 150
Taxeringsvärde	166 505 000	116 725 000	116 725 000	116 725 000
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	11 224	11 243	11 262
Genomsnittlig skuldränta, %	0,90	0,89	1,08	1,29
Belåningsgrad, %	33,65	33,38	33,17	32,96

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	63 023 000	-	-	63 023 000
Upplåtelseavgifter	50 002 000	-	-	50 002 000
Fond, yttre underhåll	2 956 150	-	349 000	3 305 150
Balanserat resultat	-5 681 165	-898 161	-349 000	-6 928 327
Årets resultat	-898 161	898 161	-1 376 795	-1 376 795
Eget kapital	109 401 823	0	-1 376 795	108 025 028

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 928 327
Årets resultat	-1 376 795
Totalt	<u><u>-8 305 122</u></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	349 000
Balanseras i ny räkning	-8 654 122
	<u><u>-8 305 122</u></u>

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		3 209 996	3 205 934
Summa rörelseintäkter		3 209 996	3 205 934
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-2 048 756	-1 952 374
Övriga externa kostnader	7	-630 902	-260 929
Personalkostnader	8	-113 200	-97 916
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 315 836	-1 315 836
Summa rörelsekostnader		-4 108 694	-3 627 055
RÖRELSERESULTAT		-898 698	-421 120
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	28	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-478 125	-477 041
Summa finansiella poster		-478 097	-477 041
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 376 795	-898 161
ÅRETS RESULTAT		-1 376 795	-898 161

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	11	158 564 121	159 860 241
Maskiner och inventarier	12	196 476	216 192
Summa materiella anläggningstillgångar		158 760 597	160 076 433
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		158 760 597	160 076 433
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		6 925	110
Övriga fordringar	13	1 519	405
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	162 118	147 773
Summa kortfristiga fordringar		170 562	148 288
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 529 222	3 446 848
Summa kassa och bank		3 529 222	3 446 848
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 699 784	3 595 136
SUMMA TILLGÅNGAR		162 460 381	163 671 569

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		113 025 000	113 025 000
Fond för yttre underhåll		3 305 150	2 956 150
Summa bundet eget kapital		116 330 150	115 981 150
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 928 327	-5 681 165
Årets resultat		-1 376 795	-898 161
Summa fritt eget kapital		-8 305 122	-6 579 327
SUMMA EGET KAPITAL		108 025 028	109 401 823
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	37 141 934	37 181 367
Summa långfristiga skulder		37 141 934	37 181 367
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		16 215 620	16 176 187
Leverantörsskulder		289 779	337 034
Skatteskulder		12 303	9 550
Övriga kortfristiga skulder		30 392	34 107
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	745 325	531 501
Summa kortfristiga skulder		17 293 419	17 088 379
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		162 460 381	163 671 569

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	3 446 848	3 095 478
Resultat efter finansiella poster	-1 376 795	-898 161
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 315 836	1 315 836
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-60 959	417 675
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-22 274	61 125
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	165 607	-37 430
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	82 374	441 370
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	0	-90 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-90 000
Årets kassaflöde	82 374	351 370
Likvida medel vid årets slut	3 529 222	3 446 848

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 föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

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	2022	2021
Hysesintäkter, förråd	22 440	22 740
Hysesintäkter, garage	350 983	354 100
Hysesintäkter, p-platser	24 040	25 260
Hysesintäkter, parkering och garage momspliktigt	151 750	149 350
Årsavgifter, bostäder	2 647 821	2 647 824
Övriga intäkter	12 962	6 660
Summa	3 209 996	3 205 934

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Besiktning och service	38 654	29 614
Fastighetsskötsel	43 280	42 500
OVK	5 625	0
Snöröjning och sandning	106 375	86 532
Städning	95 472	93 928
Yttre skötsel	101 958	83 090
Summa	391 364	335 664

Not 4, Reparationer och underhåll	2022	2021
Förbrukningsmaterial	528	357
Försäkringsskador	95 501	112 269
Reparationer och underhåll	257 464	341 307
Summa	353 493	453 933

Not 5, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	204 853	133 552
Fjärrvärme	435 890	448 410
Sophämtning	74 155	55 736
Vatten	117 369	122 982
Återvinning	57 768	56 190
Summa	890 035	816 870

Not 6, Övriga driftskostnader	2022	2021
Fastighetsförsäkring	66 394	59 178
Fastighetsskatt/avgift	137 715	126 243
Kabel-TV och bredband/stadsnät	209 754	160 485
Summa	413 863	345 906

Not 7, Övriga externa kostnader	2022	2021
Bankkostnader	2 461	4 658
Ekonomisk förvaltning	88 413	87 584
IT-tjänster	15 237	13 112
Juridiska kostnader	440 750	74 127
Konsultkostnader	1 313	3 750
Revisionsarvode	43 875	42 625
Serviceavgifter till brf-organisationer	6 360	6 300
Övriga externa kostnader	32 495	28 774
Summa	630 902	260 929

Not 8, Personalkostnader	2022	2021
Sociala avgifter	21 700	18 616
Styrelsearvoden	91 500	79 300
Summa	113 200	97 916

Not 9, Ränteintäkter och liknande resultatposter	2022	2021
Ränteintäkter bank	27	0
Ränteintäkter skattekonto	1	0
Summa	28	0

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader avseende fastighetslån	478 037	476 745
Övriga räntekostnader	88	296
Summa	478 125	477 041

Not 11, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
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	-11 579 759	-10 283 639
Årets avskrivning	-1 296 120	-1 296 120
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-12 875 879</u>	<u>-11 579 759</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>158 564 121</u></u>	<u><u>159 860 241</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	48 000 000	48 000 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde bostäder	103 000 000	73 000 000
Taxeringsvärde lokaler	4 505 000	3 725 000
Taxeringsvärde mark	59 000 000	40 000 000
Summa	166 505 000	116 725 000
Not 12, Maskiner och inventarier	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	283 495	283 495
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>283 495</u>	<u>283 495</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-67 303	-47 587
Avskrivningar	-19 716	-19 716
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-87 019</u>	<u>-67 303</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>196 476</u></u>	<u><u>216 192</u></u>
Not 13, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	1 399	345
Övriga fordringar	120	60
Summa	1 519	405

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Ekonomisk förvaltning	23 163	21 925
Försäkringspremie	62 471	53 899
Kabel-TV och bredband	38 946	37 949
Städning	14 593	14 667
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 945	19 333
Summa	162 118	147 773

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek AB	2023-12-01	0,53 %	16 215 620	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			53 357 554	53 357 554
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>16 215 620</i>	<i>16 176 187</i>

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	41 000	37 000
Fastighetsel	30 956	22 817
Fjärrvärme	67 117	66 788
Förutbetalda hyror/avgifter	353 896	266 172
Räntor	169 167	52 798
Styrelsearvode inkl. sociala avgifter	83 189	83 189
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 737
Summa	745 325	531 501

Not 17, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	58 475 000	58 475 000
Summa	58 475 000	58 475 000

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Caroline Möller
Ordförande

Leif Hedberg
Ledamot/Kassör

Birgitta Ossman
Ledamot

Christina Thunell
Ledamot

Frida Waleij
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Mats Blomgren
Auktoriserad revisor

Verification appendix

RESLY

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: 643e30d8702b8b223569982e

Finalized at: 2023-04-18 14:47:57 CEST

Title: Brf Mården 4, 769610-9748 - Ej undertecknad årsredovisning 2022.pdf

Digest: hNmmE9JRCf5F461bGQHCR3+2/aWRpm4pdkZZDp+IMgY=-2

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

Signees:

- Mats Lennart Blomgren signed at 2023-04-18 14:47:56 CEST with Swedish BankID (19590531-XXXX)
- Frida Waleij signed at 2023-04-18 09:10:34 CEST with Swedish BankID (19750125-XXXX)
- Christina Maria Thunell signed at 2023-04-18 11:50:43 CEST with Swedish BankID (19820407-XXXX)
- Birgitta Ossman signed at 2023-04-18 11:23:12 CEST with Swedish BankID (19600109-XXXX)
- Leif Hedberg signed at 2023-04-18 08:10:30 CEST with Swedish BankID (19490707-XXXX)
- Caroline Möller signed at 2023-04-18 08:50:12 CEST with Swedish BankID (19661102-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 2022.

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 2022 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 2022 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

2023-04-18 12:32:06 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATS LENNART BLOMGREN

Datum

Mats Blomgren

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post