

# Årsredovisning 2024

## Brf Mården 4

769610-9748



Simpleko

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Mården 4

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

## Innehåll

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1.        |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1.        |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1.        |
| Giltighet .....                                          | s. 1.        |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 6         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 7         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 8         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 8         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 9</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 10</b> |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 12</b> |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 13</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 19</b> |

## 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 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 2021-10-18 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad avseende garageplatser för externa kunder.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun  |
|----------------------|---------|---------|
| 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.

Fastigheten är försäkrad hos 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                       |
| Vera Mocevic     | Styrelseledamot t o m 2024-11-20 |
| Gunilla Hessel   | Styrelseledamot tom. 2025-03-21  |
| Janita Marmsjö   | Styrelseledamot                  |
| Ulrika Hartzell  | Styrelseledamot                  |
| Kerstin Boberg   | Suppleant                        |
| Michael Wänéus   | Suppleant                        |
| Robert Johansson | Suppleant t o m 2024-10-08       |

#### Valberedning

Caroline Möller  
Frida Waleij

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

#### Revisorer

|                       |                   |                         |
|-----------------------|-------------------|-------------------------|
| Magnus Emilsson       | Revisor           | BoRevision i Sverige AB |
| Carina Westlund Myrén | Revisorssuppleant | BoRevision i Sverige AB |

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07.

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

#### Teknisk status

Föreningens underhållsplan upprättades 2023 och gäller för perioden 2023-2075.

#### Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Stamspolning  
Byte styrsystem från KTC till SAIA
- 2023** ● Uppgradering nödtelefoni hissarna  
Installation av ny Data Under Central, DUC  
Byte KTC COM  
Tömning oljeavskiljare  
Tilluftsfilterbyte  
Kontroll brandgasspjäll  
Systematisk energieffektivisering av värmekurvan
- 2022** ● Spolning av samtliga avlopp Vesslevägen 4 samt extra spolningar  
Byte av styrventil i varmvattenaggregat  
OVK garage
- 2021** ● Mätdon installerat i undercentralen, värmekurvan optimerad

- 2021** ● Stenbarriären vid infart till det övre garaget kompletterad och förstärkt
- 2020-2021** ● Renovering av återvinnings- och soprum  
Radonmätning i lägenheter
- 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
- 2019** ● Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)  
Filterbyte i ventiler i garage och central
- 2018** ● Byte till LED-belysning i garage och soprum  
Byte av elmätare i elcentral  
Byte till LED-belysning utomhus
- 2017** ● Byte av filterinsats i lägenheter

#### Planerade underhåll

- 2025** ● OVK-besiktning  
Nya kärlskåp inkl markarbete  
Filterbyte i lägenheterna

Styrelsen har under året fortsatt vägt handlingsalternativ för fasaden. Det är tydligt att fasaden kommer behöva bytas ut tidigare i fastighetens livscykel än vad en fasads normala livslängd på 30-40 år skulle medföra. Styrelsen bedömer fortsatt att det lämpligaste handlingsalternativet är att avvakta med utbytet av fasad till det är uppenbart att den måste bytas och framåt utreda om det finns åtgärder som kan leda till att utbytet kan skjutas längre fram i tiden. Föreningen behöver vara beredd på att fasaden kan behöva bytas redan inom två till fem år men förhoppningen är att utbytet ligger längre fram längre än så.

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

#### Avtal med leverantörer

|                                           |                                  |
|-------------------------------------------|----------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning                     | Simpleko AB                      |
| Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel | Wahlings Installationsservice AB |
| Hissar                                    | Kone AB                          |
| Fiber                                     | Telia                            |

#### Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är medlem i intresseorganisationen Bostadsrätterna.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

## Ekonomi

Föreningens resultat för år 2024 uppgår till 338 KSEK vilket är en förbättring med 802 KSEK i förhållande till 2023. Under året har placering av de medel föreningen 2023 erhöll från JM som förlikningsersättning i fasadtvisten genererat cirka 264 KSEK i ränteintäkter från placering på konto och genom lägre räntekostnader för lån till följd av gjorda extraamorteringar. Under 2023 bidrog fasadpengarna sammantaget med cirka 333 KSEK.

Föreningens intäkter från lägenhetsavgifter och hyresintäkter från parkering och förråd uppgår till 4 896 KSEK och ökar med 830 KSEK jämfört med 2023 till följd av att avgifterna för bostäder enligt styrelsens beslut höjdes 22 % 1 januari 2024 och att uthyrningsgraden för parkeringsplatser steg. Efter avgiftshöjningen uppgår lägenhetsavgifterna till 884 SEK per kvadratmeter bostadsyta vilket innebär att avgifterna sedan 2010 i genomsnitt har höjts med 1,3 % per år. Inflationen har i samma period i genomsnitt varit 2,3 % per år.

Driftskostnaderna uppgår till 2 020 KSEK och minskar 395 KSEK jämfört med 2023. Förbättringen förklaras främst av att föreningen 2023 betalade 159 KSEK i självrisk på rättsskyddsförsäkringen vilket bokfördes som driftskostnad, att kostnaderna för planerat underhåll sjönk 244 KSEK och att den relativt snöfattiga hösten ledde till 66 KSEK lägre kostnad för vinterunderhåll. Övriga ovan ej specificerade driftskostnader steg sammantaget med 4 %. Föreningens enskilt största driftskostnad är fjärrvärme där leverantören höjde priset inför 2024 med 12 %. Trots detta stannade kostnadsökningen på 7,5 % till följd av lägre värmeförbrukning. Till följd av förseningar i leverans av de nya friliggande sopkärlen kommer kostnaden för dessa att tas under 2025 istället för som planerat under 2024.

Övriga externa kostnader uppgår till 202 KSEK och minskar med 214 KSEK jämfört med 2023 vilket förklaras av avsaknad av kostnader för att driva fasadprocessen mot JM.

Personalkostnader uppgår till 140 KSEK vilket är en minskning med 13 KSEK jämfört med 2023.

Föreningsstämman i maj 2024 beslöt att höja arvoden med 18,7 %. Kostnaden 2023 för att korrigera ett historiskt bokföringsfel översteg effekten av arvodeshöjningen.

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar uppgår till 1 316 KSEK vilket är oförändrat jämfört med 2023. Avskrivningarna avser att schablonmässigt spegla slitage på föreningens anläggningstillgångar under året. Kostnaden bokas men påverkar inte kassaflödet under året. Utflöde ur kassan sker först när slitaget i framtiden leder till åtgärd i form av reparation, renovering eller utbyte.

De sammantagna rörelsekostnaderna uppgår till 3 679 KSEK och minskar 550 KSEK jämfört med 2023.

Finansiella kostnader uppgår till 1 182 KSEK och ökar 196 KSEK förklarar av att lånet som omsattes i december 2023 haft den högre räntesatsen hela 2024 jämfört med 1 månad 2023 och att lånet som omsattes i oktober 2024 fick en högre räntesats (2,60 % i förhållande till 0,92 %). Den nya räntebindningstiden för lånet är 2 år och en löpande amortering om 250 KSEK har avtalats. Föreningens avtalade löpande amorteringar uppgår därmed till 650 KSEK per år. I samband med förfallet amorterades 6 MSEK finansierat med fasadpengar och föreningen amorterade sammantaget 6,4 MSEK under 2024. Per årsskiftet uppgår räntebärande skulder till 38,7 MSEK.

Föreningens kassa minskade markant till följd av amorteringen och uppgick vid årets slut till cirka 5,4 MSEK jämfört med 10,2 MSEK vid årets början. Föreningen har under året löpande placerat överskottslikviditet på fasträntekonto i Swedbank med löptider på 3 respektive 6 månader. Se kassaflödesanalysen för mer information.

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

Byte kommunikationslösning styrsystem till SAIA: 22 KSEK

Tömning oljeavskiljare: 14 KSEK

Stampsolning: 55 KSEK

De senaste tre åren har vår förening tagit stora steg för att stabilisera föreningens ekonomi. Efter många år med kostnader som vida överstigit föreningens intäkter så redovisar föreningen för första gången på länge ett positivt resultat för 2024. Föreningens sparande till framtida underhåll har gått från en väldigt låg nivå till att 2024 ligga klart över de nivåer som stora förvaltare som HSB, SBC och NABO anger som genomsnittliga för deras medlemsföreningar. Ersättningen föreningen erhöll vid förlikningen med JM avseende fasaden har placerats för att ge ränteintäkter samt använts till extra amorteringar för att sänka räntekostnaden och detta är en av anledningarna till det förbättrade sparandet. De höjda avgifterna de senaste åren har så gott som helt gått till att täcka ökade drifts- och räntekostnader.

Efter höjningar på 30 % för 2023 och 22 % för 2024 fattade styrelsen i oktober beslut om en höjning av avgifterna med 4,9 % för 2025. Cirka 2 % av höjningen avser ökat sparande. Föreningens sparande är trots detta under den nivå som professionella förvaltare schablonmässigt anser vara nödvändig för att täcka framtida utgifter för underhåll. Styrelsens strategi är att de närmsta åren höja avgifterna något mer per år utöver vad som krävs till följd av förändrade drifts- och räntekostnader för att på sätt stegvis nå ett tillfredställande sparande. Styrelsen noterar att om den räntenivå som gällde i oktober 2024 när föreningen senast inhämtade ränteofferter fortfarande gäller i juni 2027 då föreningens största lån på 16 MSEK förfaller så kan detta väntas leda till räntebesparing motsvarande cirka 4-5 % av dagens avgiftsnivå. Därtill kommer befintliga avtalade löpande amorteringar om 650 tkr per år att ge lägre ränteutgifter över tid.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 84 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 86 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 470 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 588 kr.



## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2024        | 2023        | 2022        | 2021        |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                    | 4 915 978   | 4 092 693   | 3 209 996   | 3 205 934   |
| Resultat efter fin. poster                         | 338 267     | -464 170    | -1 376 795  | -898 161    |
| Soliditet (%)                                      | 73          | 70          | 66          | 67          |
| Yttre fond                                         | 3 736 498   | 3 654 150   | 3 305 150   | 2 956 150   |
| Taxeringsvärde                                     | 166 505 000 | 166 505 000 | 166 505 000 | 116 725 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 884         | 724         | 557         | 557         |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 85,5        | 76,0        | 82,5        | 82,6        |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 8 149       | 9 496       | 11 224      | 11 224      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 5 652       | 6 586       | 7 785       | 7 785       |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 245         | 154         | 63          | 69          |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 19          | 20          | 30          | 19          |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 79          | 73          | 64          | 65          |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 18          | 14          | 17          | 18          |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 115         | 107         | 111         | 103         |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,82        | 2,00        | 0,90        | 0,89        |
| Räntekänslighet (%)                                | 9,21        | 13,11       | 20,15       | 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.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2023-12-31         | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2024-12-31         |
|--------------------------|--------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|--------------------|
| Insatser                 | 63 023 000         | -                                            | -                               | 63 023 000         |
| Upplåtelseavgifter       | 50 002 000         | -                                            | -                               | 50 002 000         |
| Fond, yttre<br>underhåll | 3 654 150          | -                                            | 82 348                          | 3 736 498          |
| Balanserat resultat      | -8 654 122         | -464 170                                     | -82 348                         | -9 200 640         |
| Årets resultat           | -464 170           | 464 170                                      | 338 267                         | 338 267            |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>107 560 858</b> | <b>0</b>                                     | <b>338 267</b>                  | <b>107 899 125</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -9 200 640        |
| Årets resultat      | 338 267           |
| <b>Totalt</b>       | <b>-8 862 373</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 1 000 000         |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -22 338           |
| Balanseras i ny räkning              | -9 840 035        |
|                                      | <b>-8 862 373</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT           | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            | 2             |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   |               | 4 915 978         | 4 092 693         |
| Övriga rörelseintäkter                            |               | -1                | 436 229           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>4 915 977</b>  | <b>4 528 922</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 3, 4, 5, 6, 7 | -2 020 725        | -2 415 186        |
| Övriga externa kostnader                          | 8             | -202 178          | -416 153          |
| Personalkostnader                                 | 9             | -140 282          | -152 726          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -1 315 836        | -1 315 836        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-3 679 020</b> | <b>-4 299 902</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>1 236 957</b>  | <b>229 020</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         | 10            | 283 471           | 292 656           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -1 182 161        | -985 847          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-898 690</b>   | <b>-693 191</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>338 267</b>    | <b>-464 170</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>338 267</b>    | <b>-464 170</b>   |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | NOT | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                    |                    |
| Byggnad och mark                              | 12  | 141 971 881        | 143 268 001        |
| Maskiner och inventarier                      | 13  | 157 044            | 176 760            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>142 128 925</b> | <b>143 444 761</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>142 128 925</b> | <b>143 444 761</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                    |                    |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |     | 15 854             | 7 428              |
| Övriga fordringar                             | 14  | 6 484              | 1 601              |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 15  | 180 132            | 174 373            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>202 470</b>     | <b>183 402</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                    |                    |
| Kassa och bank                                |     | 5 363 782          | 10 162 950         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>5 363 782</b>   | <b>10 162 950</b>  |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>5 566 252</b>   | <b>10 346 353</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>147 695 177</b> | <b>153 791 114</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |     | 113 025 000        | 113 025 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 3 736 498          | 3 654 150          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>116 761 498</b> | <b>116 679 150</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |     | -9 200 640         | -8 654 122         |
| Årets resultat                               |     | 338 267            | -464 170           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-8 862 373</b>  | <b>-9 118 292</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>107 899 125</b> | <b>107 560 858</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16  | 38 091 934         | 33 733 310         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>38 091 934</b>  | <b>33 733 310</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 650 000            | 11 408 624         |
| Leverantörsskulder                           |     | 141 765            | 178 193            |
| Skatteskulder                                |     | 5 634              | 12 018             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 48 187             | 35 616             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17  | 858 532            | 862 495            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>1 704 118</b>   | <b>12 496 946</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>147 695 177</b> | <b>153 791 114</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                   |                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>1 236 957</b>  | <b>229 020</b>    |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                   |                   |
| Årets avskrivningar                                                             | 1 315 836         | 1 315 836         |
|                                                                                 | <b>2 552 793</b>  | <b>1 544 856</b>  |
| Erhållen ränta                                                                  | 289 848           | 280 412           |
| Erlagd ränta                                                                    | -1 197 923        | -980 347          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>1 644 718</b>  | <b>844 921</b>    |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                   |                   |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -25 444           | -596              |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -18 442           | 5 023             |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>1 600 832</b>  | <b>849 348</b>    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                   |                   |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | 0                 | 14 000 000        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>          | <b>14 000 000</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                   |                   |
| Amortering av lån                                                               | -6 400 000        | -8 215 620        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-6 400 000</b> | <b>-8 215 620</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-4 799 168</b> | <b>6 633 728</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>10 162 950</b> | <b>3 529 222</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>5 363 782</b>  | <b>10 162 950</b> |

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

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

#### Redovisning av intäkter

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

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

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 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

|                                                 | 2024             | 2023             |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder                           | 4 199 344        | 3 442 308        |
| Hysesintäkter, förråd                           | 22 440           | 22 440           |
| Hysesintäkter, garage                           | 413 200          | 407 319          |
| Hysesintäkter, parkering och garage momspliktig | 235 750          | 191 850          |
| Hysesintäkter, p-platser                        | 25 750           | 23 000           |
| Övriga intäkter                                 | 19 493           | 5 774            |
| Försäkringsersättning                           | 0                | 400 800          |
| Elstöd                                          | 0                | 35 431           |
| <b>Summa</b>                                    | <b>4 915 977</b> | <b>4 528 922</b> |

## NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                         | 2024           | 2023           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel       | 45 936         | 44 686         |
| Städning                | 109 449        | 99 995         |
| Besiktning och service  | 50 800         | 32 983         |
| Yttre skötsel           | 73 320         | 70 659         |
| Snöröjning och sandning | 65 427         | 131 642        |
| <b>Summa</b>            | <b>344 932</b> | <b>379 964</b> |

## NOT 4, REPARATIONER

|                      | 2024           | 2023           |
|----------------------|----------------|----------------|
| Löpande reparationer | 261 086        | 297 078        |
| Reparationer         | 0              | 2 435          |
| Försäkringsskador    | 27 990         | 162 888        |
| Förbrukningsmaterial | 1 453          | 1 096          |
| <b>Summa</b>         | <b>290 529</b> | <b>463 497</b> |

## NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

|                    | 2024          | 2023           |
|--------------------|---------------|----------------|
| Planerat underhåll | 22 338        | 266 652        |
| <b>Summa</b>       | <b>22 338</b> | <b>266 652</b> |



#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2024           | 2023           |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 126 981        | 134 620        |
| Uppvärmning  | 539 243        | 501 571        |
| Vatten       | 122 266        | 97 009         |
| Sophämtning  | 69 062         | 74 155         |
| Återvinning  | 67 064         | 65 868         |
| <b>Summa</b> | <b>924 616</b> | <b>873 223</b> |

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 74 673         | 74 573         |
| Kabel-TV och bredband  | 219 157        | 215 298        |
| Fastighetsskatt/avgift | 144 480        | 141 979        |
| <b>Summa</b>           | <b>438 310</b> | <b>431 850</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                | 2024           | 2023           |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga förvaltningskostnader   | 26 360         | 63 117         |
| Revisionsarvoden               | 48 125         | 47 125         |
| Ekonomisk förvaltning          | 99 973         | 93 827         |
| IT-tjänster                    | 13 360         | 13 268         |
| Konsultkostnader               | 4 856          | 9 713          |
| Serviceavgift Brf-organisation | 6 450          | 6 450          |
| Bankkostnader                  | 3 054          | 4 154          |
| Juridiska kostnader            | 0              | 178 500        |
| <b>Summa</b>                   | <b>202 178</b> | <b>416 153</b> |

#### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

|                          | 2024           | 2023           |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden          | 108 600        | 119 700        |
| Övriga personalkostnader | 0              | 255            |
| Sociala avgifter         | 31 682         | 32 771         |
| <b>Summa</b>             | <b>140 282</b> | <b>152 726</b> |

#### NOT 10, RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE

##### RESULTATPOSTER

|                           | 2024           | 2023           |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Ränteintäkter bank        | 283 465        | 292 537        |
| Ränteintäkter skattekonto | 6              | 119            |
| <b>Summa</b>              | <b>283 471</b> | <b>292 656</b> |

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER

|                                                     | 2024             | 2023           |
|-----------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 1 182 161        | 985 847        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>1 182 161</b> | <b>985 847</b> |

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 157 440 000        | 171 440 000        |
| Årets inköp                                   | 0                  | -14 000 000        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>157 440 000</b> | <b>157 440 000</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -14 171 999        | -12 875 879        |
| Årets avskrivning                             | -1 296 120         | -1 296 120         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-15 468 119</b> | <b>-14 171 999</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>141 971 881</b> | <b>143 268 001</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>48 000 000</i>  | <i>48 000 000</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 107 505 000        | 107 505 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 59 000 000         | 59 000 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>166 505 000</b> | <b>166 505 000</b> |

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                       | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>  |                 |                 |
| Ingående                              | 283 495         | 283 495         |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>283 495</b>  | <b>283 495</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>        |                 |                 |
| Ingående                              | -106 735        | -87 019         |
| Avskrivningar                         | -19 716         | -19 716         |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-126 451</b> | <b>-106 735</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>157 044</b>  | <b>176 760</b>  |

#### NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                   | 2024-12-31   | 2023-12-31   |
|-------------------|--------------|--------------|
| Skattekonto       | 512          | 108          |
| Övriga fordringar | 5 972        | 1 493        |
| <b>Summa</b>      | <b>6 484</b> | <b>1 601</b> |

#### NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

##### INTÄKTER

|                                                     | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 27 476         | 34 103         |
| Städning                                            | 16 705         | 15 467         |
| Försäkringspremier                                  | 70 820         | 60 509         |
| Kabel-TV och bredband                               | 40 171         | 40 232         |
| Ekonomisk förvaltning                               | 24 960         | 24 062         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>180 132</b> | <b>174 373</b> |

#### NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2024-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Swedbank              | 2028-12-01               | 3,74 %                  | 7 600 000           | 8 000 000           |
| Swedbank              | 2026-10-23               | 2,60 %                  | 5 008 624           | 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          |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>38 741 934</b>   | <b>45 141 934</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 650 000             | 11 408 624          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 491 934 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

|                                                     | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 0              | 11 685         |
| El                                                  | 13 322         | 15 331         |
| Uppvärmning                                         | 65 781         | 76 602         |
| Räntor                                              | 158 905        | 174 667        |
| Styrelsearvode inkl. sociala avgifter               | 142 700        | 117 830        |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 442 824        | 421 380        |
| Beräknat revisionsarvode                            | 35 000         | 45 000         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>858 532</b> | <b>862 495</b> |

**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckning

**2024-12-31**

58 475 000

**2023-12-31**

58 475 000

## Underskrifter

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

Lidingö kommun

---

Sara Riklund  
Ordförande

---

Janita Marmsjö  
Styrelseledamot

---

Ulrika Hartzell  
Styrelseledamot

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

---

BoRevision i Sverige AB  
Magnus Emilsson  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
22.04.2025 06:22

SENT BY OWNER:  
Anna Håkansson • 17.04.2025 09:22

DOCUMENT ID:  
r1leX27RCkx

ENVELOPE ID:  
rkIX2mRA1e-r1leX27RCkx

DOCUMENT NAME:  
Årsredovisning 2024 Brf Mården 4 Ej undertecknad.pdf  
21 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                   | ACTION*                                                                                                     | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                               |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|---------------------------------------|
| 1. Sara Evelina Riklund<br>sara.e.riklund@gmail.com         |  Signed<br>Authenticated   | 17.04.2025 09:22<br>17.04.2025 09:22 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 213.64.147.131  |
| 2. Janita Leena Marmsjö<br>janitaryman@gmail.com            |  Signed<br>Authenticated | 17.04.2025 09:27<br>17.04.2025 09:27 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 213.64.40.202   |
| 3. Ulrika Sigrid Ebba Hartzell<br>ulrika.hartzell@telia.com |  Signed<br>Authenticated | 17.04.2025 15:09<br>17.04.2025 15:08 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 212.181.214.123 |
| 4. Kurt Magnus Emilsson<br>magnus.emilsson@borevision.se    |  Signed<br>Authenticated | 22.04.2025 06:22<br>17.04.2025 15:17 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 158.174.125.18  |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 2024.

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 2024 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

# 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 2024 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 ersättningsskyldighet 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 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 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.

Stockholm

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: 158.174.xxx.xxx

2025-04-22 04:29:37 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 som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

## 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.