



# Årsredovisning 2019

Brf Mården 4

Org nr 769610-9748

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

## Kontaktinformation

Brf Mården 4, Vesslevägen 4, 181 45 Lidingö  
[www.marden4.se](http://www.marden4.se)

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.

Mail: [kundtjanst@rbekonomi.se](mailto:kundtjanst@rbekonomi.se)  
[www.rbekonomi.se](http://www.rbekonomi.se)

215 13

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

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.

**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. En överenskommelse mellan Brf Näset 1 och Brf Mården 4 har upprättats 2006-11-16 gällande ett staket, som skall åtskilja infarterna till respektive fastighet. Detta innebär, att det inte behöver bildas någon gemensamhetsanläggning för infart mellan föreningarna, vilket anges i ekonomisk plan. Överenskommelse har under 2013 gjorts med Brf Näset 1 om att ta bort staketet och att inget samfällighetsavtal tills vidare ska upprättas mellan föreningarna.

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** till fullvärde har föreningen tecknat hos Gjensidige Försäkring. I avtalet ingår styrelseförsäkring och bostadsrättstillägg.

**Underhållsplan** har föreningen upprättat år 2010, vilken sträcker sig 30 år. Planen uppdateras fortlöpande av styrelsen och JS Besiktningstjänst AB är anlitad som konsult.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Energideklaration	2010
Byte av sand i sandlåda	2011
OVK	2013
Byte av sand i sandlåda	2016
Tömning av oljeavskiljningsbrunnar	2016
Målning av garageportar, soprums- och cykelrumsdörr	2017
Byte av filterinsats i lägenheter	2017
Byte av kodlås vid entréportar	2017
Linjemålning i garaget	2018
Byte till LED-belysning i garage och soprum	2018
Ommålning av lekplats, sandlåda och smidesräckan	2018
Byte av elmätare i elcentral	2018
Byte till LED-belysning utomhus	2018
Extra sensorer till två hissar	2018

**Förvaltningsavtal** avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med WIAB, Wahlings Installationservice AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 2004-05-28 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2005-11-11. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-10-30. Styrelsen har sitt säte i Lidingö kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlem i intresseorganisationen Bostadsrätterna.

## Medlemsinformation

**Antalet medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 88  
Nyttillkomna medlemmar 9  
Utträdande medlemmar 11  
Medlemsantalet vid årets slut är 86

Under året har 6 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 SEK.  
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 SEK.

**Styrelsen** har, sedan ordinarie föreningsstämma 2019-05-09 och därmed påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

Johan Jansson	ledamot/ordf.
Lars Bergström	ledamot/ekonom
Katarina Lindström	ledamot/sekr.
Monica Waxin	ledamot
Richard Pålsson	ledamot
Marcus Åberg	suppleant
Paula Clevehorn	suppleant
Gunilla Högbom Järud	suppleant

Till **revisor** har Mats Blomgren, Öhrling PricewaterhouseCoopers valts.

**Valberedningen** består av Bo Dahlerus, Ulrika Hartzell och Birgitta Ossman.

**Antal styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 8. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening samt av suppleant i förening med en ledamot.

## Händelser under räkenskapsåret

I början av året genomfördes byte av filtren i ventilerna för till-luften i samtliga lägenheter. Samtidigt byttes i år även ventilfiltren i källaren. Nästa byte görs 2021.

I den Obligatoriska VentilationsKontrollen (OVK) kontrollerades att vår inomhusmiljö uppfyller kraven för god ventilation. Intyg om godkänt resultat har satts upp i trapp-uppgångarna. Nästa OVK görs 2025.

Sanden runt vår lekställning har bytts ut.

Vid städning av förrådsgångarna har städ-firman inte haft tillgång till el för dammsugning. Därför har extra eluttag monterats.

När vi tvättar våra bilar händer det att olja läcker och därför finns det en oljeavskiljningsbrunn. Den tömdes i slutet av året. Nästa tömning sker 2022.

Tyvär har vi upptäckt två allvarliga fasadskador. Dessa har under året undersökts av konsulter och därefter provisoriskt lagats. Vi är inte överens med JM Fastigheter om vem som ska stå för kostnaden för det slutliga åtgärdandet. Jurister har engagerats för att föra vår talan. Under not 3 och 4 återfinns 191 KSEK som försäkringsskador och 77 KSEK som juridiska kostnader.

Föreningens resultat för år 2019 är -1 034 KSEK, vilket kan jämföras med de två tidigare årens resultat om -715 KSEK och -548 KSEK. Försämringen i år kan främst hänföras till fasadskadorna och juridiska kostnader i samband med dem.

Avskrivningarna om 1,3 MSEK är en kostnad i resultaträkningen men motsvaras inte av någon utbetalning. Därför har kassan, trots det negativa resultatet, ökat under 2019 från 2,5 MSEK till 2,8 MSEK. Se kassaflödesanalysen.

Under hösten har två lån av Swedbank satts om till lägre räntesatser än tidigare. Ett lån bands på 10 år till 1,34 %, för det andra bibehöll vi bindningstiden om 5 år och räntesatsen blev 0,92 %. Motsvarande siffror var tidigare 1,63 % och 1,55 %. Se not 9. Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under 2019 sjunkit något efter omsättningen av de två lånen i oktober. För år 2020 kommer räntekostnaderna att sjunka betydligt, med cirka 100 KSEK.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2020 beslutade föreningen om oförändrade årsavgifter.

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

Genomförd åtgärd	KSEK
Filterbyte för till-luft i lägenheterna	34
Filterbyte i ventiler i garage och central	9
Obligatorisk VentilationsKontroll (OVK)	38
Byte av sand kring lekställning	16
Nya eluttag i förrådsgångar i källaren	13
Tömning av oljeavskiljningsbrunn	9

**Planerat underhållsbehov** av föreningens fastighet det kommande åren beräknas till lägst 175 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
Extra sensorer till tre hissar	11
Rensning av ventilationskanaler och OVK-uppföljning	74
Spolning av avlopp i samtliga lägenheter	44
Byte av elmätare	0
Energibesiktning	11
Byte av fläktfilter	20
Byte av sand i sandlådan	3
Renovering av tvättplatsen för bilar	12

## Händelser efter räkenskapsåret

I mars 2020 genomförs ytterligare en teknisk undersökning av fasaden för att få mer fakta om skadorna. JM kommer därefter att kontaktas av advokaterna.

## Förändring av Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	63 023 000	50 002 000	2 020 450	-2 137 336	-715 177	112 192 937
Resultatdisposition enligt stämman:						
Avsättning till yttre fond			237 700	-237 700		
Balanseras i ny räkning				-715 177	715 177	
Årets resultat					-1 033 800	-1 033 800
<b>Belopp vid årets utgång</b>	63 023 000	50 002 000	2 258 150	-3 090 213	-1 033 800	111 159 137

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, KSEK	3 214	3 198	3 231	3 389	3 882
Resultat efter finansiella poster, KSEK	-1 034	-715	-548	-657	-260
Soliditet, %	67,1	67,4	67,5	67,6	67,4
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, SEK	557	557	557	592	697
Lån per kvm bostadsrättsyta, SEK	11 262	11 281	11 299	11 318	11 480
Insats per kvm bostadsrättsyta, SEK	13 257	13 257	13 257	13 257	13 257
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,29	1,32	1,32	1,73	2,17
Fastighetens belåningsgrad, % **	33,0	32,8	32,5	32,3	32,6

\* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

\*\* Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-3 090 212
Årets resultat	-1 033 800
	<hr/>
	-4 124 012
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	349 000
I ny räkning överföres	-4 473 012
	<hr/>
	-4 124 012

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

## RESULTATRÄKNING

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 213 766	3 198 246
<b>Summa rörelseintäkter m.m.</b>		<b>3 213 766</b>	<b>3 198 246</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-1 898 876	-1 654 391
Övriga externa kostnader	4	-249 804	-145 948
Personalkostnader	5	-99 743	-97 063
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 309 491	-1 307 536
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 557 914</b>	<b>-3 204 938</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-344 148</b>	<b>-6 692</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-689 652	-708 485
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-689 652</b>	<b>-708 485</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 033 800</b>	<b>-715 177</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 033 800</b>	<b>-715 177</b>

# BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	162 451 951	163 747 541
Installationer	7	135 373	149 274
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>162 587 324</b>	<b>163 896 815</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>162 587 324</b>	<b>163 896 815</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		100	0
Övriga fordringar		60 607	33 212
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	117 161	105 756
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>177 868</b>	<b>138 968</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>2 846 084</b>	<b>2 524 483</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 023 952</b>	<b>2 663 451</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>165 611 276</b>	<b>166 560 266</b>



## BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
	Not	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	113 025 000	113 025 000
Fond för yttre underhåll	2 258 150	2 020 450
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>115 283 150</b>	<b>115 045 450</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-3 090 212	-2 137 335
Årets resultat	-1 033 800	-715 177
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-4 124 012</b>	<b>-2 852 512</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>111 159 138</b>	<b>112 192 938</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	9	
Skulder till kreditinstitut	53 447 554	53 537 554
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>53 447 554</b>	<b>53 537 554</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kortfristig del av långfristiga skulder	90 000	90 000
Leverantörsskulder	133 011	117 459
Skatteskulder	136 953	83 177
Övriga skulder	30 333	15 438
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 614 287	523 700
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 004 584</b>	<b>829 774</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>165 611 276</b>	<b>166 560 266</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-344 148	-6 692
Avskrivningar	1 309 491	1 307 536
Erlagd ränta	-689 652	-708 485
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>275 691</b>	<b>592 359</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-100	110
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-38 800	-35 614
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	15 552	70 676
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	159 258	-43 110
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>411 601</b>	<b>584 421</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av installationer	0	-56 250
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-56 250</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering långfristiga lån	-90 000	-90 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-90 000</b>	<b>-90 000</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>321 601</b>	<b>438 171</b>
Likvida medel vid årets början	2 524 483	2 086 312
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 846 084</b>	<b>2 524 483</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### *Redovisningsprinciper*

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförädrade jämfört med föregående år.

#### *Värderingsprinciper m.m.*

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	100 år	1%
Installation	10-20 år	5-10%

#### *Fastighetsskatt/avgift*

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 377 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet på lokaldelen.

#### *Fond för yttre underhåll*

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital.

### Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Årsavgifter bostäder	2 647 823	2 647 824
	Hyresintäkter förråd	22 565	22 615
	Hyresintäkter parkering	18 800	17 800
	Hyresintäkter garage	373 650	395 850
	Hyresintäkter parkering & garage, momspliktigt	139 200	108 460
	Övriga intäkter	11 728	5 697
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>3 213 766</b>	<b>3 198 246</b>

## NOTER

Not 3	Driftkostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel	95 234	101 007
	Städ	98 440	84 977
	Yttre skötsel	79 793	149 867
	Fastighetsel	119 654	124 667
	Fjärrvärme	418 686	423 979
	Vatten	86 643	74 282
	Sophämtning	95 800	86 399
	Snöröjning och sandning	104 912	112 866
	OVK	38 125	0
	Försäkringsskador	190 770	0
	Reparationer och underhåll	229 700	154 930
	Kabel-tv	34 840	34 052
	Bredband/stadsnät	107 019	107 321
	Fastighetsförsäkring	47 368	44 788
	Fastighetsskatt/avgift	121 247	115 687
	Övriga driftkostnader	30 645	39 569
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 898 876</b>	<b>1 654 391</b>
Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Kameral förvaltning, grundavtal	82 247	80 091
	Revisionsarvode	37 500	28 750
	Konsultarvoden	5 000	4 375
	IT-tjänster	4 606	2 534
	Serviceavg till brf-organisation	6 050	5 930
	Bankkostnader	3 550	3 150
	Juridiska kostnader	77 000	0
	Övriga externa kostnader	33 851	21 118
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>249 804</b>	<b>145 948</b>
Not 5	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvoden	79 300	79 300
	Sociala avgifter	20 443	17 763
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>99 743</b>	<b>97 063</b>

## NOTER

### Noter till balansräkningen

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 6 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	171 440 000	171 440 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	171 440 000	171 440 000
Ingående avskrivningar	-7 692 459	-6 396 869
Årets avskrivningar	-1 295 590	-1 295 590
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 988 049	-7 692 459
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>162 451 951</b>	<b>163 747 541</b>
Redovisat värde byggnader	114 451 951	115 747 541
Redovisat värde mark	48 000 000	48 000 000
<b>Summa redovisat värde</b>	<b>162 451 951</b>	<b>163 747 541</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	116 725 000 76 725 000	99 413 000 69 413 000
<b>Not 7 Installationer</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	167 130	110 880
Inköp	0	56 250
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>167 130</b>	<b>167 130</b>
Ingående avskrivningar	-17 856	-5 910
Försäljningar/utrangeringar	-13 901	0
Årets avskrivningar	0	-11 946
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-31 757</b>	<b>-17 856</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>135 373</b>	<b>149 274</b>
<b>Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Förutbet försäkringspremier	42 393	38 889
Förutbet kabel-TV	8 836	8 708
Förutbet bredband	17 657	17 556
Över förutbet kostn o uppl int	48 275	40 603
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>117 161</b>	<b>105 756</b>

## NOTER

<b>Not 9</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Amortering inom 2 till 5 år	360 000	360 000
	Amortering efter 5 år	53 087 554	53 177 554
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>53 447 554</b>	<b>53 537 554</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
Swedbank Hypotek	2024-10-25	0,92		11 008 624
Swedbank Hypotek	2029-10-25	1,34		9 957 123
Stadshypotek	2020-09-01	1,21		16 215 620
Stadshypotek	2021-10-30	1,09	90 000	16 356 187
<b>Summa</b>			<b>90 000</b>	<b>53 537 554</b>
<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>90 000</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>53 447 554</b>

<b>Not 10</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Förutbetalda hyror & avgifter	264 840	253 868
	Upplupna räntekostnader	136 396	71 127
	Upplupen fjärrvärme	53 546	56 709
	Upplupen revision	31 250	25 000
	Upplupen vatten/sophantering	30 339	0
	Upplupen styrelsearvode inkl soc avgifter	83 189	83 189
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 727	33 807
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>614 287</b>	<b>523 700</b>

## NOTER

### Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	58 475 000	58 475 000
Summa ställda säkerheter	58 475 000	58 475 000


Lidingö den 2020-05-08



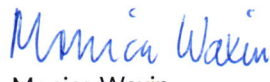
Richard Pålsson



Johan Janson



Katarina Lindström



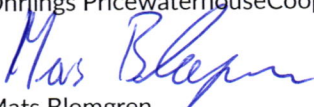
Monica Waxin



Lars Bergström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 maj 2020.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Blomgren

Auktoriserad revisor



## 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 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionssed 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 revisionssed 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:

HB



- 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 2019 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 *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 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 tryggt 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 räkenskaper. 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 8 maj 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Blomgren  
Auktoriserad revisor