



Årsredovisning 2020

Brf Mården 4

Org nr 769610-9748

23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

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

Föreningen förvaltas av Simpleko AB AB, org.nr 559108-7738.

Mail: info@simpleko.se

www.simpleko.se

ZB KL MA
Guj W

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.

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
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
Filterbyte för till-luft i lägenheterna	2019
Filterbyte i ventiler i garage och central	2019
Obligatorisk VentilationsKontroll (OVK)	2019
Byte av sand kring lekställning	2019
Nya eluttag i förrådsgångar i källaren	2019
Tömning av oljeavskiljningsbrunn	2019

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med WIAB, Wahlings Installationservice AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko 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 86
Nyttillkomna medlemmar 4
Utträdande medlemmar 3
Medlemsantalet vid årets slut är 87

Under året har 2 överlåtelse skett.

dk
NB
Ett
MA
W

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 SEK.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 476 SEK.

Styrelsen har, sedan ordinarie föreningsstämma 2020-06-03 och därmed påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

Richard Pålsson	ledamot/ordf.
Lars Bergström	ledamot/kassör
Katarina Lindström	ledamot/sekr.
Marcus Åberg	ledamot
Gunilla Högbom Järrud	ledamot
Paula Clevehorn	suppleant
Christina Thunell	suppleant
Richard Lowseck	suppleant

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

Valberedningen består av Ulrika Hartzell, Birgitta Ossman och Monica Waxin.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 7. 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.

Styrelsearbetet har påverkats av pandemin; ett möte har hållits helt på distans (med Zoom) och ett i garaget med rejäla fysiska avstånd. Övriga har genomförts på traditionellt sätt i lägenhet varav ett präglades av stor pandemiosäkerhet.

En planerad utbildning i föreningens ekonomi har på grund av pandemin skjutits på framtiden.

Händelser under räkenskapsåret

Energibesiktning av byggnaden gjordes under början av 2020. Byggnaden har energiklass E vilket är normalbetyg för en fastighet av vår typ och ålder. Anslag om energibesiktningen finns i respektive trappuppgång. 11 KSEK.

Radonmätning i ett representativt urval av lägenheter påbörjades i november 2020. Mätningen kommer att avslutas i februari/mars 2021. Hela kostnaden belastar resultatet för 2020. 19 KSEK.

Vi haft problem med automatiken i porten till Källängsvägen 18A. Motorn byttes därför under året. 24 KSEK.

Vårt återvinnings- och soprum har fräschats upp av målning och uppsättning av skyddande trälister på väggarna. Golvet kommer att åtgärdas under 2021 – se listan över planerade åtgärder. 17 KSEK.

Trädgårdens utemöbler har renoverats i garaget under hösten. I slipat och nylackat skick bärs de ut till våren 2021. 16 KSEK.

Garageporten till nedre garaget har krånglat under året. Renovering av automatiken har gjorts. 15 KSEK.

År 2019 gjordes Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) i alla lägenheter. Under räkenskapsåret 2020 har samtliga ventilationskanaler rensats. Nästa OVK kommer att genomföras 2025. 58 KSEK.

I juni havererade boxfläkten för ventilationen av lägenheterna på Vesslevägen 2. Ny motor installerades. 45 KSEK.

Samtliga lägenhetsstammar spolades under året. Vi genomför denna spolning vart fjärde år, men för lägenheterna på Vesslevägen 4, som har långa stammar, planeras en extra spolning till år 2022. 45 KSEK.

Under sommaren gjordes flera inbrottsförsök och vi har därför förstärkt brytskyddet på våra två garageportar. 8 KSEK.

Våra underhållskostnader för 2020 uppgår sammantaget till 258 KSEK och dessa kostnader har belastat resultatet.

Vi har bytt till LED (Light Emitting Diode) i belysningen i samtliga trappuppgångar och det är en långsiktig underhållsåtgärd. Fördelarna är längre livstid, lägre energiåtgång och att dioderna lyser även vid strömavbrott. Utgiften om 116 KSEK har därför aktiverats och finns i balansräkningen som Installation. Avskrivning görs med 5 % per år.

Arbetet med att komma tillrätta med våra allvarliga fasadskador har fortsatt, tyvärr kraftigt försenat på grund av pandemin. Två större undersökningar av konsulten RISE (f d Statens Provningsanstalt) har dock genomförts. Kostnaden om 91 KSEK har belastat resultatet. Se försäkringsskador i not 3.

20 kl mi
Egij WP

Advokatkostnaderna för året uppgår till 161 KSEK, se not 4.

Under hösten har ett lån omsatts. Vi beslöt att fortsätta med Stadshypotek/Handelsbanken som långgivare och nu med 0,53 % istället för 1,21 %. Bindningstiden är 3 år. Se not 9.

Föreningens resultat för år 2020 uppgår till - 859 KSEK vilket är en förbättring med 175 KSEK i förhållande till 2019.

Avskrivningarna om 1,3 MSEK är en kostnad i resultaträkningen men motsvaras inte av någon utbetalning. Därför har kassan, trots det negativa resultatet, ökat under 2020 från 2,8 MSEK till 3,1 MSEK. Se kassaflödesanalysen för detaljerad information.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2021 beslutade styrelsen om oförändrade årsavgifter.

Underhåll av och investeringar i fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och belastat resultatet med 258 KSEK:

Genomförd åtgärd	KSEK
Energibesiktning av byggnaden	11
Radonmätning i lägenheter	19
Byte av dörrautomatik för port på Källängsvägen 18 A	24
Renovering av återvinnings- och soprum	17
Slipning och lackning av utemöbler	16
Renovering av porten till nedre garaget	15
Rensning av ventilationskanaler och OVK-uppföljning	58
Ny motor till boxfläkt på Vesslevägen 2 (FS5)	45
Spolning av samtliga avlopp	45
Montering av brytskydd på garageportar	8

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet det kommande åren beräknas till lägst 163 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
Tömning av oljeavskiljningsbrunn	9
Renovering av porten till övre garaget	15
Renovering av tvättplatsen för bilar	12
Målning av golv i återvinnings- och soprum	5
Filterbyte i ventiler - lägenheter	43
Filterbyte i ventiler - garage och central	9
Ny motor till boxfläkt på Vesslevägen 4 (FF4)	40
Lagerbyte i takfläkt på Källängsvägen 18B (FF1)	10
Lagerbyte i takfläkt på Källängsvägen 18A (FF2)	10
Lagerbyte i takfläkt på Källängsvägen 18A (FF3)	10

Händelser efter räkenskapsåret

Vår ekonomiska förvaltare sedan årsskiftet heter Simpleko vilket innebär många förändringar i det administrativa arbetet på grund av nya system.

Vi har dragit ned på antalet ronderingar i fastigheten som vår tekniska förvaltare Wiab gör. Dessutom satsar vi på att mer aktivt ta hand om styrningen av det tekniska underhållet genom dataprogrammet Planima.

Radonmätningen i lägenheterna avslutas i februari/mars.

Arbetet med undersökningen av våra fasadskador påverkas kraftigt av pandemin samt av att många föreningar har liknande problem som vi. Till senhösten planeras ytterligare en undersökning av fasadskadorna. Då kommer konsultföretaget RISE behöva tillgång till ett antal lägenheter.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	63 023 000	50 002 000	2 258 150	-3 090 213	-1 033 800	111 159 137
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			349 000	-349 000		
Balanseras i ny räkning				-1 033 800	1 033 800	
Årets resultat					-859 153	-859 153
Belopp vid årets utgång	63 023 000	50 002 000	2 607 150	-4 473 013	-859 153	110 299 984

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, KSEK	3 227	3 214	3 198	3 231	3 389
Resultat efter finansiella poster, KSEK	-859	-1 034	-715	-548	-657
Soliditet, %	67,0	67,1	67,4	67,5	67,6
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, SEK	557	557	557	557	592
Lån per kvm bostadsrättsyta, SEK	11 243	11 262	11 281	11 299	11 318
Insats per kvm bostadsrättsyta, SEK	13 257	13 257	13 257	13 257	13 257
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,08	1,29	1,32	1,32	1,73
Fastighetens belåningsgrad, % **	33,0	33,0	32,8	32,3	32,3

* 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	-4 473 013
Årets resultat	-859 153
	<hr/>
	-5 332 166
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	349 000
I ny räkning överföres	-5 681 166
	<hr/>
	-5 332 166

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

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	<u>3 227 269</u>	<u>3 213 766</u>
Summa rörelseintäkter m.m.		3 227 269	3 213 766
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 766 433	-1 898 876
Övriga externa kostnader	4	-333 751	-249 804
Personalkostnader	5	-95 817	-99 743
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 311 420</u>	<u>-1 309 491</u>
Summa rörelsekostnader		-3 507 421	-3 557 914
Rörelseresultat		-280 152	-344 148
Finansiella poster			
Räntekostnader		<u>-579 001</u>	<u>-689 652</u>
Summa finansiella poster		-579 001	-689 652
Resultat efter finansiella poster		-859 153	-1 033 800
Årets resultat		-859 153	-1 033 800

20 KL
MÅ
EJ
MÅ

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	161 156 361	162 451 951
Installationer	7	235 908	135 373
Summa materiella anläggningstillgångar		161 392 269	162 587 324
Summa anläggningstillgångar		161 392 269	162 587 324
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		29 795	100
Övriga fordringar		71 107	60 607
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	108 511	117 161
Summa kortfristiga fordringar		209 413	177 868
Kassa och bank		3 095 479	2 846 084
Summa omsättningstillgångar		3 304 892	3 023 952
SUMMA TILLGÅNGAR		164 697 161	165 611 276

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		113 025 000	113 025 000
Fond för yttre underhåll		2 607 150	2 258 150
Summa bundet eget kapital		115 632 150	115 283 150
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 473 012	-3 090 212
Årets resultat		-859 153	-1 033 800
Summa fritt eget kapital		-5 332 165	-4 124 012
Summa eget kapital		110 299 985	111 159 138
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	37 181 367	53 447 554
Summa långfristiga skulder		37 181 367	53 447 554
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	9	16 266 187	90 000
Leverantörsskulder		101 302	133 011
Skatteskulder		108 091	136 953
Övriga skulder		76 455	30 333
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	663 774	614 287
Summa kortfristiga skulder		17 215 809	1 004 584
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		164 697 161	165 611 276

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-280 152	-344 148
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 311 420	1 309 491
Räntekostnader	-579 001	-689 652
Betald inkomstskatt	-270	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	451 997	275 691
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-29 695	-100
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-1 850	-38 800
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-31 709	15 552
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	67 017	159 258
	3 763	135 910
Kassaflöde från den löpande verksamheten	455 760	411 601
Investeringsverksamheten		
Förvärv av installationer	-116 365	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-116 365	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av långfristiga lån	-90 000	-90 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-90 000	-90 000
Förändring av likvida medel	249 395	321 601
Likvida medel vid årets början	2 846 084	2 524 483
Likvida medel vid årets slut	3 095 479	2 846 084

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 oförändrade 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

För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetsavgift

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift för bostaden 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 2020 är 1 429 kr per lägenhet. 2019 var fastighetsavgiften 1 377 kr per lägenhet.

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	2020	2019
	Årsavgifter bostäder	2 647 824	2 647 823
	Hyresintäkter förråd	22 440	22 565
	Hyresintäkter parkering	20 000	18 800
	Hyresintäkter garage	374 323	373 650
	Hyresintäkter parkering & garage, momspliktigt	155 300	139 200
	Övriga intäkter	7 382	11 728
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	3 227 269	3 213 766

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel	96 688	95 234
	Städ	87 584	98 440
	Yttre skötsel	60 716	79 793
	Fastighetsel	96 015	119 654
	Fjärrvärme	357 420	418 686
	Vatten	102 182	86 643
	Sophämtning	99 255	95 800
	Snöröjning och sandning	33 114	104 912
	OVK	0	38 125
	Försäkringsskador	90 565	190 770
	Reparationer och underhåll	373 195	229 700
	Kabel-TV	35 345	34 840
	Bredband/stadsnät	107 120	107 019
	Fastighetsförsäkring	52 072	47 368
	Fastighetsskatt	37 250	37 250
	Fastighetsavgift	87 169	83 997
	Övriga driftkostnader	50 743	30 645
	Summa driftkostnader	1 766 433	1 898 876
Not 4	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Kameral förvaltning	82 950	82 247
	Revisionsarvode	31 250	37 500
	Konsultarvoden	19 375	5 000
	IT-tjänster	4 629	4 606
	Serviceavg till brf-organisation	6 170	6 050
	Bankkostnader	2 774	3 550
	Juridiska kostnader	161 235	77 000
	Övriga externa kostnader	25 368	33 852
	Summa övriga externa kostnader	333 751	249 805
Not 5	Personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvoden	79 300	79 300
	Sociala avgifter	16 517	20 443
	Summa personalkostnader	95 817	99 743

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	171 440 000	171 440 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	171 440 000	171 440 000
	Ingående avskrivningar	-8 988 049	-7 692 459
	Årets avskrivningar	-1 295 590	-1 295 590
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 283 639	-8 988 049
	Utgående redovisat värde	161 156 361	162 451 951
	Redovisat värde byggnader	113 156 361	114 451 951
	Redovisat värde mark	48 000 000	48 000 000
	Summa redovisat värde	161 156 361	162 451 951
	Taxeringsvärde	116 725 000	116 725 000
	Mark	40 000 000	40 000 000
	Bostäder	73 000 000	73 000 000
	Lokaler	3 725 000	3 725 000
	Byggnader	76 725 000	76 725 000
Not 7	Installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	167 130	167 130
	Inköp	116 365	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	283 495	167 130
	Ingående avskrivningar	-31 757	-17 856
	Årets avskrivningar	-15 830	-13 901
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-47 587	-31 757
	Utgående redovisat värde	235 908	135 373
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetalda försäkringspremier	48 399	42 393
	Förutbet kostnader för kabel-TV	8 872	8 836
	Förutbetalda kostnader för bredband/stadsnät	0	17 657
	Över förutbet kostn o uppl int	51 240	48 275
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	108 511	117 161

KL
20
EJ
MM

NOTER

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Skuld per 2020-12-31
Stadshypotek	2021-10-30	1,09	16 266 187
Stadshypotek	2023-12-01	0,53	16 215 620
Swedbank Hypotek	2024-10-25	0,92	11 008 624
Swedbank Hypotek	2029-10-25	1,34	9 957 123
Summa			53 447 554

Det har kommit ett nytt revisionsuttalande gällande klassificering av lång- och kortfristiga lån. Detta innebär att alla lån som villkorsändras inom 12 månader från bokslutsdagen 2020-12-31 ska klassificeras som kortfristiga.

Fördelning mellan kort- och långfristig skuld	2020-12-31	2019-12-31
Amortering inom 1 år	90 000	90 000
Villkorsändring inom 1 år	16 176 187	
Summa kortfristig skuld	16 266 187	90 000
Amortering alternativt villkorsändring inom 2-5 år	27 224 244	360 000
Amortering alternativt villkorsändring efter 5 år	9 957 123	53 087 554
Summa långfristig skuld	37 181 367	53 447 554
Summa	53 447 554	53 537 554

Lånen var 2019 inte klassificerade efter det nya revisionsuttalandet. Då motsvarade den kortfristiga delen endast amorteringen för det kommande året. Hade man klassificerat lånen med samma princip som man gjort 2020 hade fördelningen sett ut enligt följande:

Fördelning mellan kort- och långfristig skuld	2019-12-31
Amortering inom 1 år	90 000
Villkorsändring inom 1 år	16 215 620
Summa kortfristig skuld	16 305 620
Amortering alternativt villkorsändring inom 2-5 år	27 274 811
Amortering alternativt villkorsändring efter 5 år	9 957 123
Summa långfristig skuld	37 231 934
Summa	53 537 554

KL
20
Eck
Mården

NOTER

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	268 297	264 840
	Upplupna räntekostnader	73 634	136 396
	Upplupen kostnad för fjärrvärme	51 224	53 546
	Upplupen revision	31 250	31 250
	Upplupen vatten/sophantering	4 248	30 339
	Upplupet styrelsearvode inkl soc avgifter	83 189	83 189
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	133 770	14 727
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	645 612	614 287

Övriga noter

Not 11	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	58 475 000	58 475 000
	Summa ställda säkerheter	58 475 000	58 475 000

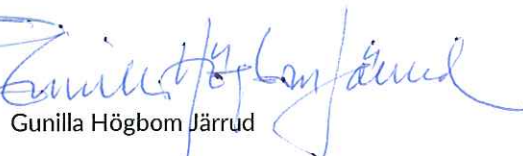
Lidingö den 2021-05-19


Richard Pålsson


Lars Bergström


Katarina Lindström


Marcus Åberg


Gunilla Högbom Järrud

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021-05-20

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 2020.

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 2020 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:

MB

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Mården 4 för år 2020 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 20 maj 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Blomgren
Auktoriserad revisor