

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Mården 4 i Örebro

769621-9406

Räkenskapsåret

2023

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mården 4 i Örebro får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Mården 4 i Örebro är ett privatbostadsföretag som registrerades år 2010. Verksamheten startade den 10 december år 2013. Föreningen äger fastigheten Mården 4 i Örebro med adress Kasten Ottergatan 4 i Örebro, med därpå uppförd byggnad. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 11 oktober 2013.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

### Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämman 2023-05-13 och därpå haft följande sammansättning.

<i>Ordinarie styrelseledamöter</i>		<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Leif Renström	Ordförande	2025
Thomas Händel	Vice ordförande	2024
Annica Lennermark	Sekreterare	2024
Linn Hollanti	Ledamot	2024
Liselott Hernandez Öhrn	Ledamot	2025
Hanna Rönnqvist	Ledamot	2025

- Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 7 (6) st protokollförda sammanträden.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Söderberg & Partners Insurance Consulting AB.

### Ordinarie revisorer

Åsa Axell	BoRevision AB	2023
-----------	---------------	------

### Valberedning

Annette Lithell	Sammankallande	2024
-----------------	----------------	------

## **Fastigheter**

Byggnaden som uppfördes år 1932 utgörs av ett trevåningshus med 16 lägenheter. Till fastigheten hör också 8 st parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Efter uppförandet av fyra nya lägenheter på vinden uppgår numera den totala boarean till 810 kvm. Tomtens areal är 842 kvm.

### Lägenhetsfördelning

2 st 1 rum och kök 21 kvm  
4st 1 rum och kök 29 kvm  
1st 1 rum och kök 33 kvm  
1st 1 rum och kök 36 kvm  
1st 1 rum och kök 38 kvm  
1st 1 rum och kök 41 kvm  
6 st 2,5 rum och kök 84 kvm

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad via Söderberg & Partners Insurance Consulting AB. Bostadsrättstillägg ingår i försäkringen.

## **Föreningen har avtal med nedanstående företag**

Egeryds Fastighetsförvaltning	Ekonomisk förvaltning
E.ON	El, fjärrvärme
HSB Mälardalen	Städning, snöröjning, vaktmästaroll
Stena Recycling	Sophantering
Örebro Kommun	Vatten, avfall

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Årets resultat visar ett underskott på 18 509 kr vilket till stor del beror på höga fjärrvärmekostnader och repartition. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

### Årsavgifter och hyror

Årsavgiften är oförändrad under 2023, ingen planerad höjning ännu för 2024.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättning debiteras med 1% av gällande prisbasbelopp per lån.

### Underhållsplan

För fastigheten finns en underhållsplan som sträcker sig 30 år framåt. I planen finns angivet periodicitet för olika underhållsåtgärder och beräknad kostnad för dessa. Underhållsplanen senast uppdateras 2018 och utnyttjas vid varje års budgetarbete. På detta sätt får föreningen en god överblick hela tiden av vilket planerat underhåll som står på tur. Årets avsättning till föreningens underhållsfond har i enlighet med underhållsplanen gjorts med 90 128 kr. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten. Senast reparation enligt underhållsplan har gjorts 2021.

### Reparation och underhåll

Reparation av torkskåp har gjort under året.

## Medlemsinformation

<b>Medlemmar vid årets början</b>	<b>22</b>
Under året avgående medlemmar	-3
Under året tillkommande medlemmar	4
<b>Medlemmar vid årets slut</b>	<b>23</b>

Under året har 2 st (2) överlåtelser skett.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	482	481	508	502	477
Resultat efter finansiella poster	-19	23	-88	-1 804	67
Kassalikviditet (%)	404	459	373	332	462
Soliditet (%)	72	71	71	71	74
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	559	560	591	682	673
Årsavgift per kvm totala intäkter	93	-	-	-	-
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta	4 259	4 302	4 346	4 381	4 796
Skuldsättning per kvm totalyta	4 259	-	-	-	-
Sparande per kvm bostadsyta	87	-	-	-	-
Energikostnad per kvm	197	-	-	-	-
Räntekänslighet i %	8	-	-	-	-

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

## *Uppkommen förlust*

Uppkommen förlust beror på höga fjärrvärmeskostnader och reparation.

Årsgifter kommer att höjas med 10% från 2024-01-01 för att kompensera de ökade kostnaderna.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Ansamlad förlust	Årets resultat
Eget kapital 2022-12-31	10 961 636	787 503	89 128	-2 928 305	23 463
Balansering fg. års resultat				23 463	-23 463
Årets disp. ur UH-fonden			90 128	-90 128	
Årets resultat					<u>-18 509</u>
Eget kapital 2023-12-31	10 961 636	787 503	179 256	-2 994 970	-18 509

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 904 842
Årets avsättning till yttre underhållsfond	-90 128
Årets uttag ur yttre underhållsfond	0
årets förlust	-18 509
	<b>-3 013 479</b>
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-3 013 479
	<b>-3 013 479</b>

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	481 907	481 003
Övriga rörelseintäkter	3	3 912	400
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>485 819</b>	<b>481 403</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och Fastighetskostnader	4	-283 909	-276 231
Övriga externa kostnader	5	-82 547	-44 280
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-88 840	-88 866
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-455 296</b>	<b>-409 377</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>30 523</b>	<b>72 026</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-49 032	-48 563
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-49 032</b>	<b>-48 563</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-18 509</b>	<b>23 463</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-18 509</b>	<b>23 463</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	11 760 561	11 849 401
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>11 760 561</b>	<b>11 849 401</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>11 760 561</b>	<b>11 849 401</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	2 120
Övriga fordringar		4 030	1 107
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	9 360	13 677
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>13 390</b>	<b>16 904</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		742 527	665 312
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>742 527</b>	<b>665 312</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>755 917</b>	<b>682 216</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>12 516 478</b>	<b>12 531 617</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 749 139	11 749 139
Fond för yttre underhåll		179 256	89 128
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>11 928 395</b>	<b>11 838 267</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 994 970	-2 928 305
Årets resultat		-18 509	23 463
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 013 479</b>	<b>-2 904 842</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>8 914 916</b>	<b>8 933 425</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	3 032 280	3 456 848
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 032 280</b>	<b>3 456 848</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	417 284	28 000
Leverantörsskulder		32 971	9 978
Aktuella skatteskulder		43 652	35 736
Övriga skulder		1 650	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	73 725	67 630
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>569 282</b>	<b>141 344</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 516 478</b>	<b>12 531 617</b>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-18 509	23 463
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		88 840	88 866
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>70 331</b>	<b>112 329</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		3 514	15 334
Förändring av kortfristiga skulder		38 654	-27 452
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>112 499</b>	<b>100 211</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amorteringar		-35 284	-35 284
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-35 284</b>	<b>-35 284</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>77 215</b>	<b>64 927</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		665 312	600 385
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>742 527</b>	<b>665 312</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande beslutas av styrelsen och redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder, avskrivningstiden bedöms till 100 år. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

*Tillgång*

*Procent*

Byggnad

1 %, helt avskriven år 2113.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

#### Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder exklusive lån som ska omsättas.

#### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

#### Årsavgift/kvm

Årsavgift definieras (årsavgift + IMD + avgifter som ej är valbart ex digitala tjänster)/Bostadsrättsyta.

#### Årsavgift/totala intäkter

Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter består av årsavgifter.

#### Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

#### Skuldsättning/kvm totalyta

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med total intäktsgenererade yta.

#### Sparande/kvm totalyta

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) /totalyta.

#### Energikostnad/kvm totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme)/totalyta.

#### Räntekänslighet i %

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Räntakänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1%.

## Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Hyreint garage/p-platser	28 800	28 500
Årsavgifter bostäder	453 134	454 511
Påminnelseavg/ inkassoavg	0	600
Hyses-/avg.bortfall bostäder	0	-1 415
Öresutjämning	-27	7
Avgiftsrabatt	0	-1 200
	<b>481 907</b>	<b>481 003</b>

I årsavgiften ingående värme, varmvatten, renhållning, el, TV och bredband.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Övriga intäkter	3 912	400
	<b>3 912</b>	<b>400</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Entrepredkostnad städ	7 634	14 913
Snöröjning och sandning	6 393	30 484
Rep gemensamma utr	31 888	0
Fastighetsel	18 784	25 477
Fjärrvärme	106 186	88 222
Vatten	34 841	46 589
Sophämtning	25 901	13 603
Fastighetsförsäkringar	26 858	23 884
Fastighetsavgift/ skatt	25 424	18 228
Fastighetsskötsel	0	14 062
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	769
	<b>283 909</b>	<b>276 231</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsinventarier	1 048	0
Kreditupplysning	1 275	200
Ersättningar till revisor	12 875	12 250
Grundavtal	51 194	21 300
Övriga förvaltningskostnader	7 944	2 200
Bankkostnader	2 866	2 290
Övriga externa tjänster	5 240	0
Föreningsavgifter, avdragsgilla	0	4 440
Inkasso/betalningsföreläggande	105	0
Övrigt	0	1 600
	<b>82 547</b>	<b>44 280</b>

## Not 6 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	12 659 075	12 659 075
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 659 075</b>	<b>12 659 075</b>
Ingående avskrivningar	-809 674	-720 808
Årets avskrivningar	-88 840	-88 866
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-898 514</b>	<b>-809 674</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 760 561</b>	<b>11 849 401</b>
Taxeringsvärden byggnader	7 800 000	7 800 000
Taxeringsvärden mark	5 600 000	5 600 000
	<b>13 400 000</b>	<b>13 400 000</b>
Bokfört värde byggnader	7 988 157	8 076 997
Bokfört värde mark	3 772 404	3 772 404
	<b>11 760 561</b>	<b>11 849 401</b>

## Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkringspremie	9 360	8 139
Förutbetald förvaltningskostnad	0	5 538
	<b>9 360</b>	<b>13 677</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	1,38	2025-12-01	3 063 564	3 094 848
Stadshypotek	1,25	2024-04-30	386 000	390 000
			<b>3 449 564</b>	<b>3 484 848</b>

Amorteringar enligt avtal 35 284 35 284

Långfristig del: 3 032 280 kr.

Kortfristig del: 417 284 kr.

Som kortfristig del av lån räknas amortering och lån med bindningstid kortare än ett år.

Förutsatt att lånen förnyas beräknas skulden till kreditgivare om fem år uppgå till 3 273 144 kr.

### Not 9 Ställa säkerheter och ansvarsförbindelser

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder</b>		
Fastighetsinteckningar	3 570 433	3 570 433
	<b>3 570 433</b>	<b>3 570 433</b>

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda intäkter	41 942	43 612
Revisionsarvode	9 000	9 000
Fjärrvärme	20 282	12 214
El	2 501	3 210
Upplupna räntekostnader	0	-406
	<b>73 725</b>	<b>67 630</b>

Örebro 2024-

Leif Renström  
Ordförande

Thomas Händel  
Vice Ordförande

Annica Lennermark  
Sekreterare

Linn Hollanti  
Ledamot

Hanna Rönnqvist  
Ledamot

Liselott Hernandez Öhrn  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Åsa Axell  
BoRevision i Sverige AB

# Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

**Årsredovsning Mården 4 2023**

Unikt dokument-id:

**d5610859-39eb-49eb-8d44-6a2c7319eae0**

Dokumentets fingeravtryck:

41efde7629fa154faed9b820f3e8cdf2b993e8b10b555c04bf24ba934153ea68ed5193580f4729772c4ed  
314f1fdb1a13828ec16c37babce09601fa465b80fd9

## Undertecknare







 <p><b>Annica Lennermark</b> Brf Mården 4</p> <p>E-post: annica.lennermark@orebro.se Enhet: Chrome 125.0.0.0 on K Android 10 (smartphone) IP nummer: 90.132.253.228</p>	<p>Signerad med BankID: Annika Sook Young Lennermark (19660827****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2024-06-14 11:40:10 UTC</p> 
 <p><b>Liselott Hernandez Öhrn</b> Brf Mården 4</p> <p>E-post: lohrn@hotmail.com Enhet: Safari 17.5 on iPhone iOS 17.5.1 (smartphone) IP nummer: 77.218.229.201</p>	<p>Signerad med BankID: Liselott Anette Öhrn (19670203****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2024-06-14 16:14:06 UTC</p> 
 <p><b>Linn Hollanti</b></p> <p>E-post: linn.hollanti@hotmail.com Enhet: Samsung Browser 25.0 on K Android 10 (smartphone) IP nummer: 185.183.146.169</p>	<p>Signerad med BankID: HANNAH RÖNNQVIST (19860212****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2024-06-15 14:55:05 UTC</p> 
 <p><b>Hanna Rönnqvist</b> Brf Mården 4</p> <p>E-post: hannah_ronnqvist@hotmail.com Enhet: Samsung Browser 25.0 on K Android 10 (smartphone) IP nummer: 185.183.146.134</p>	<p>Signerad med BankID: HANNAH RÖNNQVIST (19860212****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2024-06-17 09:44:19 UTC</p> 



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.



## Undertecknare

 <p><b>Thomas Händel</b> Brf Mården 4</p> <p>E-post: familjen.handel@gmail.com Enhet: Safari 17.5 on iPhone iOS 17.5.1 (smartphone) IP nummer: 83.185.94.181</p>	<p>Signerad med BankID: Thomas Olof Händel (19681211****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2024-06-17 11:57:41 UTC</p> 
 <p><b>Leif Renström</b> Ordförande</p> <p>E-post: leif@hellofuture.se Enhet: Safari 17.5 on iPhone iOS 17.5.1 (smartphone) IP nummer: 92.34.50.156</p>	<p>Signerad med BankID: LEIF RENSTRÖM (19701230****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2024-06-17 12:06:30 UTC</p> 
 <p><b>Åsa Axell</b></p> <p>E-post: asa.axell@borevision.se Enhet: Edge 126.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 52.166.4.227</p>	<p>Signerad med BankID: Åsa Katarina Cronvall Axell (19700718****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2024-06-17 13:52:13 UTC</p> 

Detta dokument slutfördes av alla parter:

**2024-06-17 13:52:13 UTC**



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Mården 4 i Örebro, org.nr. 769621–9406

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mården 4 i Örebro för år 2023.

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 2023 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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. Risken 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, förfalskning, 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 Brf Mården 4 i Örebro för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed 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.

Örebro den dag som framgår av min digitala underskrift

Åsa Axell  
BoRevision i Sverige AB

# 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."

**Åsa Katarina Cronvall Axell**

Revisor

Serienummer: 43faa1c38bed63[...]7415c5725ae6c

IP: 52.166.xxx.xxx

2024-06-17 13:51:40 UTC



Penneo dokumentnyckel: CE2PC-411WD-EC40Y-A6Y85-HXJWD-KT54P

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>