

Årsredovisning

för

Brf Mården 4

769621-9406

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

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

Styrelsen för Brf Mården 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 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 2022-06-28 och därpå haft följande sammansättning.

Ordinarie styrelseledamöter

Thomas Händel
Leif Renström
Annica Lennermark
Ola Guldert
Linn Holanti

Ordförande
Vice ordförande
Sekreterare
Ledamot
Ledamot

Valda t.o.m. årsstämman

2023
2024
2023
2024
2023

- Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 6 (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

Isaac Griberg

Sammanställande

2023

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

10 st 1 rum och kök 21,4 - 40,5 kvm
6 st 2,5 rum och kök 84,2 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
Stena Recycling	Sophantering
Örebro Kommun	Vatten, avfall

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets resultat är en vinst på 23 463 kr före avsättning till fonden för yttre underhåll.

Årsavgifter och hyror

Ingen ändring i avgiften under 2022 och till kommande år vill föreningen försöka ha kvar nuvarande nivå på avgifterna, men inget fastställt ännu.

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 uppdateras 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 89 128 kr. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Reparation och underhåll

Under året 2022 startades inga projekt. Det som genomfördes var en OVK-besiktning.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets början	27
Under året avgående medlemmar	-2
Under året tillkommande medlemmar	1
Medlemmar vid årets slut	26

Under året har 2 st (4) överlåtelse skett.

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	481	508	502	477	478
Resultat efter finansiella poster	23	-88	-1 804	67	21
Kassalikviditet (%)	554	373	332	462	367
Soliditet (%)	71	71	71	74	74
Årsavgift per kvm bostadsyta	560	591	682	673	673

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Lån per kvm bostadsyta	4 302	4 346	4 381	4 796	4 832

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Ansamlad förlust	Årets resultat
Eget kapital 2021-12-31	10 961 636	787 503	0	-2 751 286	-87 891
Balansering fg. års resultat				-87 891	87 891
Årets avs. till yttre fond			89 128	-89 128	
Årets resultat					<u>23 463</u>
Eget kapital 2022-12-31	10 961 636	787 503	89 128	-2 928 305	23 463

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 839 177
Årets avsättning till yttre underhållsfond	-89 128
Årets uttag ur yttre underhållsfond	0
årets vinst	23 463
	-2 904 842
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-2 904 842
	-2 904 842

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	481 003	507 775
Övriga rörelseintäkter	3	400	1 500
Summa rörelseintäkter		481 403	509 275
Rörelsekostnader			
Drift- och Fastighetskostnader	4	-276 231	-388 628
Övriga externa kostnader	5	-44 280	-73 717
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-88 866	-88 867
Summa rörelsekostnader		-409 377	-551 212
Rörelseresultat		72 026	-41 937
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-48 563	-45 954
Summa finansiella poster		-48 563	-45 954
Resultat efter finansiella poster		23 463	-87 891
Årets resultat		23 463	-87 891

Årets resultat

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

11 849 401

11 938 267

Summa materiella anläggningstillgångar

11 849 401

11 938 267

Summa anläggningstillgångar

11 849 401

11 938 267

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

2 120

8 412

Övriga fordringar

1 107

10 895

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

13 677

12 931

Summa kortfristiga fordringar

16 904

32 238

Kassa och bank

Kassa och bank

665 312

600 385

Summa kassa och bank

665 312

600 385

Summa omsättningstillgångar

682 216

632 623

SUMMA TILLGÅNGAR

12 531 617

12 570 890

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

11 749 139

11 749 139

Fond för yttre underhåll

89 128

0

Summa bundet eget kapital

11 838 267

11 749 139

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 928 305

-2 751 286

Årets resultat

23 463

-87 891

Summa fritt eget kapital

-2 904 842

-2 839 177

Summa eget kapital

8 933 425

8 909 962

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8, 9

3 456 848

3 491 525

Summa långfristiga skulder

3 456 848

3 491 525

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8, 9

28 000

28 607

Leverantörsskulder

9 978

43 757

Aktuella skatteskulder

35 736

34 656

Övriga skulder

0

1 551

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

67 630

60 832

Summa kortfristiga skulder

141 344

169 403

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

12 531 617

12 570 890 *u
ncc*

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.

<i>Tillgång</i>	<i>Procent</i>
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. 

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Hysesint garage/p-platser	28 500	31 950
Årsavgifter bostäder	454 511	487 533
Hyses-/avg.bortfall parkering	0	-2 758
Påminnelseavg/inkassoavg	600	0
Hyses-/avg.bortfall bostäder	-1 415	-8 946
Öresutjämning	7	-4
Avgiftsrabatt	-1 200	0
	481 003	507 775

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Övriga intäkter	400	1 500
	400	1 500

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Entrepredkostnad städ	14 913	14 456
Underh gemensamma utr	0	125 505
Snöröjning och sandning	30 484	10 878
Rep gemensamma utr	0	12 457
Fastighetsel	25 477	23 485
Fjärrvärme	88 222	82 589
Vatten	46 589	35 962
Sophämtning	13 603	12 949
Fastighetsförsäkringar	23 884	22 030
Fastighetsavgift/skatt	18 228	17 508
Fastighetsskötsel	14 062	30 809
Fastighetsskötsel utöver avtal	769	0
	276 231	388 628

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Övrigt	1 600	0
Förbrukningsinventarier	0	9 880
Förbrukningsmaterial	0	713
Kreditupplysning	200	363
Revisionsarvoden	12 250	13 000
Grundavtal	21 300	20 460
Övriga förvaltningskostnader	2 200	11 457
Bankkostnader	2 290	3 045
Övriga externa tjänster	0	14 799
Medlems-/föreningsavgift	4 440	0
	44 280	73 717

Not 6 Byggnader och mark

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	12 659 075	12 659 075
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 659 075	12 659 075
Ingående avskrivningar	-720 808	-631 941
Årets avskrivningar	-88 866	-88 867
Utgående ackumulerade avskrivningar	-809 674	-720 808
Utgående redovisat värde	11 849 401	11 938 267
Taxeringsvärden byggnader	7 800 000	5 400 000
Taxeringsvärden mark	5 600 000	3 848 000
	13 400 000	9 248 000
Bokfört värde byggnader	8 076 997	8 165 863
Bokfört värde mark	3 772 404	3 772 404
	11 849 401	11 938 267

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkringspremie	8 139	7 606
Förutbetald förvaltningskostnad	5 538	5 325
	13 677	12 931

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	1,380	2025-12-01	3 094 848	3 126 132
Stadshypotek	1,25	2024-04-30	390 000	394 000
			3 484 848	3 520 132

Amorteringar enligt avtal	35 284	28 607
---------------------------	--------	--------

Långfristig del: 3 484 848 kr.

Kortfristig del: 35 284 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 3 308 842 kr.

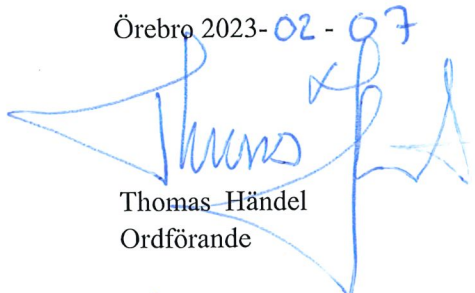
Not 9 Ställa säkerheter och ansvarsförbindelser

	2022-12-31	2021-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	3 570 433	3 570 433
	3 570 433	3 570 433

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda intäkter	43 612	31 431
Revisionsarvode	9 000	9 000
Fjärrvärme	12 214	16 567
El	3 210	3 246
Låneräntor	-406	410
Upplupen sophämtning	0	178
	67 630	60 832

Örebro 2023-02-07



Thomas Händel
Ordförande



Leif Renström
Ledamot



Annica Lennermark
Ledamot

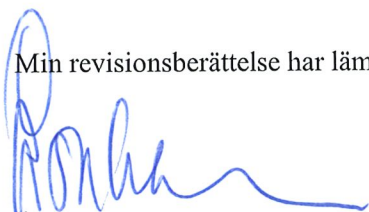


Ola Guldert
Ledamot



Linn Holanti
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-03-21



Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB

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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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. 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. *Anu*

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 2022 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 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 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 revisionssed 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 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.

Örebro den 21 mars 2023

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB