

*Årsredovisning
med bilagor
för*

BRF MÄLAREN 4

2023

ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen MÄLAREN 4

Tid: Måndagen den 10 juni 2024, kl. 18:00

Lokal: Utomhus på gräsmattan

Dagordning:

1. Stämmans öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd) fråga om närvarorätt vid föreningsstämman.
3. Val av ordförande på stämman.
4. Anmälan om ordförandens val av sekreterare.
5. Fastställande av dagordningen.
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet.
7. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisionsberättelsen.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen.
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
12. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning.
13. Beslut om arvoden.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och suppleant.
16. Ev. val av valberedning.
17. Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.
18. Stämmans avslutande.

Med välkomsthälsning
STYRELSEN

Brf Mälaren 4, Stallarholmen
Org nr 716424-0785

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-06-27 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Cecilia Siösteen	Ordförande	2024
Asko Grön	Ledamot	2024
Katarina Nordström	Ledamot	2024
Johan Stanell	Ledamot	2024
Thomas Stenqvist	Ledamot	2024
Sophia Backtoft	Suppleant	2024

Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

En extra föreningsstämma hölls 2023-08-01 där bordlagda frågor från årsstämman behandlades.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-10-16.

Föreningens styrelse har sitt säte i Stallarholmen, Strängnäs kommun, Södermanlands län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes LR Revision & Redovisning Örebro/Vingåker.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 55 000 kr i arvode till styrelsen.

Fastighetsbeteckning:	Toresunds-Sundby 1:50, Strängnäs (småhusenhet)
Adress:	Rosendalsvägen i Stallarholmen
Byggår:	1992
Taxeringsvärde:	18 938 000 kr varav byggnadsvärde 14 354 000 kr
Lägenhetsfördelning:	22 lägenheter fördelade på 7 huskroppar 3 rum och kök 6 st 4 rum och kök 16 st
Total boyta:	2 120 m ²
Fastighetens areal:	10 338 m ²
P-anläggning:	22 st Carportar

Under räkenskapsåret har 2 bostadsrätter överlåtits.

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fasadrenoveringen är genomförd under 2023 och en frånluftsvärmepump byttes ut, se not 5.

Flerårsöversikt

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	kr	1 461 071	1 456 399	1 455 044	1 455 049
Resultat efter finansiella poster	kr	-171 529	311 682	379 872	491 871
Soliditet	%	25	26	24	22
Likviditet	%	1 200	1 055		
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	686	686	686	686
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	686			
Skuldsättning per kvm	kr	4 424	4 425	4 427	4 428
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	4 424	4 425		
Energikostnad per kvm	kr	65	55		
Räntekänslighet (grundavgift)	%	6,4	6,4		
Räntekänslighet (total avgift)	%	6,4			
Sparande per kvm	kr	320	202		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	99,59			

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel och värme ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

Trots att föreningen redovisar en förlust kan man konstatera att kassaflödet är positivt för året.

Årets förlust beror på periodiskt underhåll som uppgår till 690 tkr. Föreningen har tillfredsställande sparande.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	840 084	1 221 562	977 534	311 682
Reservering till yttre fond		207 062	-207 062	
Ianspråktagande av yttre fond		0	0	
Balansering av föregående års resultat			311 682	-311 682
Årets resultat				-171 529
Belopp vid årets utgång	840 084	1 428 624	1 082 154	-171 529

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	1 082 154
Årets resultat	-171 529

910 625

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	254 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-689 854
I ny räkning balanseras	1 346 479

910 625

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-171 529
Dispositioner	435 854

Årets resultat efter dispositioner	264 325
------------------------------------	---------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	992 770
---	---------

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	1 461 071	1 456 399
Övriga rörelseintäkter		0	126
Summa rörelseintäkter		1 461 071	1 456 525
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-510 048	-619 042
Periodiskt underhåll	5	-689 854	0
Övriga externa kostnader	6	-66 958	-173 538
Arvoden och personalkostnader	7	-109 890	-93 627
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-159 398	-117 169
Summa rörelsekostnader		-1 536 148	-1 003 376
Rörelseresultat		-75 077	453 149
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	49 039	9 737
Räntekostnader		-145 491	-151 204
Summa finansiella poster		-96 452	-141 467
Resultat efter finansiella poster		-171 529	311 682
Årets resultat		-171 529	311 682
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-171 529	311 682
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		689 854	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-254 000	-207 062
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		264 325	104 620

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1, 2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	10 118 332	10 263 330
Inventarier, verktyg och installationer	10	82 850	97 250
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>10 201 182</u>	<u>10 360 580</u>
Summa anläggningstillgångar		10 201 182	10 360 580
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	11	262	93 097
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 156	25 094
Klientmedel i SHB		1 731 276	88 666
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 756 694</u>	<u>206 857</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		810 377	2 409 327
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>810 377</u>	<u>2 409 327</u>
Summa omsättningstillgångar		2 567 071	2 616 184
Summa tillgångar		12 768 253	12 976 764

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter

840 084

840 084

Fond för yttre underhåll

1 428 624

1 221 562

Summa bundet eget kapital

2 268 708

2 061 646

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 082 154

977 534

Årets resultat

-171 529

311 682

Summa fritt eget kapital

910 625

1 289 216

Summa eget kapital

3 179 333

3 350 862

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12, 13

9 374 905

9 377 905

Summa långfristiga skulder

9 374 905

9 377 905

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12, 13

3 000

3 000

Leverantörsskulder

16 805

28 579

Skatteskulder

24 737

61 499

Övriga skulder

14

13 205

31 169

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

156 268

123 750

Summa kortfristiga skulder

214 015

247 997

Summa eget kapital och skulder

12 768 253

12 976 764

Kassaflödesanalys

**2023-01-01
-2023-12-31**

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster -75 078

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 159 398

Utdelning 4 864

Erhållen ränta 44 175

Erlagd ränta -145 491

-12 132

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar 92 773

Ökning/minskning leverantörsskulder -11 774

Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder -22 208

Kassaflöde från den löpande verksamheten 46 659

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten 0

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld -3 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -3 000

Årets kassaflöde 43 659

Likvida medel vid årets början 2 497 993

Likvida medel vid årets slut 2 541 653

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	100 år	t.o.m. år 2091
Laddstolpar	10 år	t.o.m. år 2032
Trädgårdstraktor	5 år	t.o.m. år 2026

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 455 048	1 455 007
Elavgifter - laddning elbil	10 405	1 351
Övriga intäkter	480	41
Återförda reserveringar	-4 862	0
Brutto	1 461 071	1 456 399
Summa nettoomsättning	<u>1 461 071</u>	<u>1 456 399</u>

I årsavgiften ingår vatten, kabel-tv, bredband upplåtelse av bilplats i carport för föreningens medlemmar. Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Fastighetsskötsel	5 763	0
Reparationer, löpande underhåll	58 218	263 492
Elavgifter	36 714	29 359
Vatten och avlopp	100 198	87 543
Renhållning	68 455	48 136
Försäkringar	59 389	40 927
Kabel-TV/Internet	38 781	0
Övriga fastighetskostnader	495	7 550
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	142 035	142 035
Summa driftskostnader	<u>510 048</u>	<u>619 042</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Fasadrenovering	537 269	0
Byte frånluftsvärmepump	152 585	0
Summa periodiskt underhåll	<u>689 854</u>	<u>0</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	8 369	0
Kontorsmaterial	1 088	0
Kommunikation	0	64 306
Revision	13 545	12 375
Ekonomisk och administrativ förvaltning	38 250	71 774
Övriga förvaltningskostnader	3 510	10 290
Övriga externa tjänster	2 196	0
Övriga externa kostnader	0	14 793
Summa övriga externa kostnader	66 958	173 538

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Arvode styrelse	52 000	44 490
Arvode övrigt	32 750	32 000
Sociala kostnader	25 140	17 137
Summa arvoden, personalkostnader	109 890	93 627

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	21 770	0
Övriga ränteintäkter	22 405	9 737
Återbäring LF	4 864	0
Summa finansiella intäkter	49 039	9 737

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	15 377 968	15 377 968
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 377 968	15 377 968
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 373 088	-5 263 142
Årets avskrivningar	-144 998	-109 946
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 518 086	-5 373 088
Utgående planenligt värde	<u>9 859 882</u>	<u>10 004 880</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	258 450	258 450
Utgående planenligt värde	258 450	258 450
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>10 118 332</u>	<u>10 263 330</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 354 000	14 354 000
Taxeringsvärde mark	4 584 000	4 584 000
	18 938 000	18 938 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	18 938 000	18 938 000
	<u>18 938 000</u>	<u>18 938 000</u>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	748 967	670 842
Årets anskaffningar (laddplatser)	0	78 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	748 967	748 967
Ingående ackumulerade avskrivningar	-651 717	-644 494
Årets avskrivningar	-14 400	-7 223
Utgående ackumulerade avskrivningar	-666 117	-651 717
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>82 850</u>	<u>97 250</u>

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skattekontot	262	14 362
Övriga fordringar	0	78 735
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>262</u>	<u>93 097</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,71	2025-03-01	3 000 000
Stadshypotek	1,55	2025-06-30	281 250
Stadshypotek	1,20	2026-09-30	3 000 000
Stadshypotek	1,58	2027-03-01	3 096 655
Summa skulder till kreditinstitut			9 377 905
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-3 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			9 374 905
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			9 362 905

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckningar	22 691 790	22 691 790
Summa ställda säkerheter	22 691 790	22 691 790

Not 14 Övriga skulder

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Personalens källskatt	6 450	16 815
Sociala avgifter	6 755	14 354
Summa övriga kortfristiga skulder	13 205	31 169

Stallarholmen den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Cecilia Siösteen
Ordförande

Asko Grön

Katarina Nordström

Johan Stanell

Thomas Stenqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

LR Revision & Redovisning Örebro/Vingåker

Jens Forneng
Auktoriserad revisor

Deltagare

CECILIA SIOSTEEN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anna Cecilia Wilhelmina Siösteen

Cecilia Siosteen

2024-05-27 11:20:15 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 2.248.19.157

ASKO GRÖN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Asko Antero Grön

Asko Grön

2024-05-27 12:51:44 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 139.122.191.225

KATARINA NORDSTRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Katarina Maria Linnea Nordström

Katarina Nordström

2024-05-28 17:18:12 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.249.213.213

JOHAN STANELL Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Johan Daniel Stanell

Johan Stanell

2024-05-27 05:43:02 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.234.100.126

THOMAS STENQVIST Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: THOMAS STENQVIST

Thomas Stenqvist

2024-05-27 14:30:36 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.249.213.47

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jens Gunnar Forneng

Jens Forneng

2024-05-28 18:37:25 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 188.149.153.104



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Mälaren 4,

Stallarholmen

Org.nr 716424-0785

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mälaren 4, Stallarholmen för räkenskapsåret 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 2023-12-31 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 för föreningen.

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 revisionssed 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 de 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. De 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Mälaren 4, Stallarholmen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av

föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro enligt min elektroniska underskrift

Jens Forneng
Auktoriserad revisor

JENS FORNENG Sverige

<i>Signerat med Svenskt BankID</i>	<i>2024-05-28 18:35:19 UTC</i>
Namn returnerat från Svenskt BankID: Jens Gunnar Forneng	Datum
Jens Forneng	Leveranskanal: E-post IP-adress: 188.149.153.104