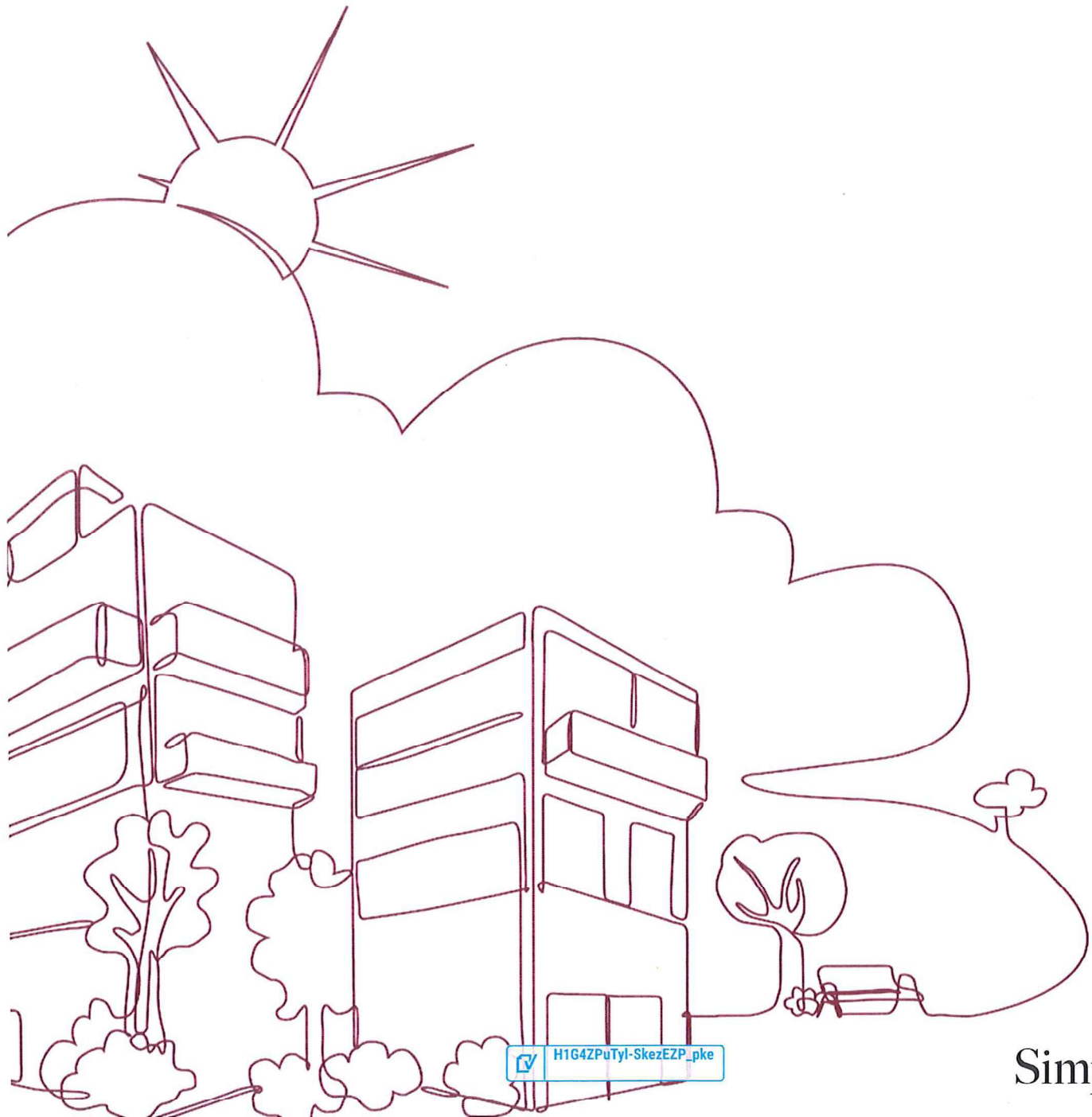


Årsredovisning 2024

Brf Mården 2

769602-6181



Välkommen till årsredovisningen för Brf Mården 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lidingö stad.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-11-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999 och nuvarande stadgar registrerades 2023-05-30 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Mården 2	1999	Lidingö stad

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1969

Föreningen har 38 bostadsrätter om totalt 3 124 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 255 kvm. Föreningen äger 1 lokal på 35 kvm. Lokalen är en hyresrätt och nyttjas som styrelserum och föreningslokal. Dessutom finns 8 st garage och 13 st parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

20 st 3 rum och kök

18 st 4 rum och kök

Styrelsens sammansättning

Jannica Tollén	Ordförande
Caroline Westerberg	Styrelseledamot
Lars Östman	Styrelseledamot
Susanne Waering	Styrelseledamot
Anton Polisado	Suppleant
Patric Andersson	Suppleant

Valberedning

Sara Freyland sammankallande

Lars Zanton

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna alternativt av styrelsen

Revisorer

Sanna Lindqvist BOREV Revision AB

Suppleant

BOREV Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Styrelsen har för närvarande ingen uppdaterad underhållsplan. Styrelsen har för avsikt att med hjälp av en extern konsult upprätta en ny underhållsplan under år 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Inköp och installation av en ny torktumlare
- 2023** ● Byte av 1 stycken tvättmaskin
Byte av frånluftsfläkt på vind till frånluftsaggregat med inbyggd värmepump
- 2022** ● Ombyggnad av tvättstugeventilation och inköp av en ny tvättmaskin
Systematiska brandskyddsåtgärder bland annat röklucka
Byte av fjärrvärmeundercentralen
Fönsterbyte
- 2021** ● Inköp och installation av en ny tvättmaskin
- 2020** ● Byte av fastighetens elcentral
- 2019** ● Markarbeten vid uteplats, polering av trapphus och renovering av gymlokal/ tvättstuga inklusive inköp av träningsutrustning
- 2018** ● Installation av två nya torkskåp och installation av Bauer Piper Jet 401 vattenrening för värmesystemet
- 2017** ● Breddning och målning av parkeringsplatser, samt målning av källare
- 2016** ● Upprustning av parkering och installation av motorvärmare
- 2015** ● Renovering av tvättstuga, renovering av garagedörrar och komplettering av ytterbeslysning
- 2014** ● Inredning av gym, bygge av sopstation, omputsning av sydfasaden, inredning av barnvagnsrum och uppfräschning av trädgården

- 2009-2010** ● Ventilationsarbeten i lokal och trapphus
- 2009** ● Installation av markvärme vid entré
Utemiljöarbete bland annat plattsättning
- 2007** ● Fasadrenovering
- 2003** ● Takterrass
- 2002** ● Takarbeten
- 2001** ● Stambyte inklusive kök- och badrumsrenovering

Planerade underhåll

- 2025** ● Inga större underhållsåtgärder är inplanerade

Avtal med leverantörer

Bredband/ kabel-TV	Tele 2 Sverige AB
Ekonomisk förvaltning där lägenhetsförteckning ingår	Simpleko AB
Fastighetsjour	BK Jour och Fastighetsservice AB
Fastighetsskötsel	Kraft Lidingö AB
Lokalvård	Stockholm bygg och städproffsarna AB
Snöröjning	Lidingö marktjänst AB och K.R.T mark och anläggning AB

Övrig verksamhetsinformation

Konditionsbesiktning av fastigheten har utförts löpande.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats år 2018.

OVK besiktning har skett år 2024.

Balkongbesiktning har skett år 2021.

Systematisk brandskyddsbesiktning sker årligen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen beslutade att höja årsavgiften med 8% från och med 2024-05-01.

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 30 235 kronor, varav 4 278 avser reparation av försäkringsskada.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 44 908 kronor.

Reparationerna har i sin helhet belastat resultatet och de har finansierats med egna medel.

Förändringar i avtal

Styrelsen har under året valt att byta entreprenör från Lidingö marktjänst AB till K.R.T mark och anläggning AB

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 51 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2025 = 1 470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2025 = 588 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 316 930	2 171 010	2 037 160	2 043 461
Resultat efter fin. poster	-73 763	-1 846 317	-4 153 484	-67 580
Soliditet (%)	72	71	75	80
Yttre fond	300 000	200 000	1 945 250	1 845 250
Taxeringsvärde	72 717 000	72 717 000	72 717 000	53 879 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	710	666	624	624
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,6	94,3	95,7	85,2
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 164	2 191	1 884	1 884
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 077	2 102	1 808	1 808
Sparande per kvm totalyta, kr	153	47	76	150
Elkostnad per kvm totalyta, kr	70	47	46	41
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	102	112	115	129
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	25	22	22	23
Energikostnad per kvm totalyta, kr	196	181	183	194
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,45	4,32	1,34	0,88
Räntekänslighet (%)	3,05	3,29	3,02	3,02

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll Överstiger det negativa resultatet.

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 8 % från och med 2024-05-01. Det kan även bli aktuellt med framtida avgiftshöjningar för att öka sparandet. Styrelsen bedömer att förlusten inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera kommande åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	18 300 000	-	-	18 300 000
Upplåtelseavgifter	6 399 411	-	-	6 399 411
Fond, yttre underhåll	200 000	-	100 000	300 000
Balanserat resultat	-4 328 338	-1 846 317	-100 000	-6 274 655
Årets resultat	-1 846 317	1 846 317	-73 763	-73 763
Eget kapital	18 724 756	0	-73 763	18 650 994

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 274 655
Årets resultat	-73 763
Totalt	-6 348 417

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	100 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-44 908
Balanseras i ny räkning	-6 403 509
	-6 348 417

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 316 930	2 171 010
Övriga rörelseintäkter	3	4 278	35 764
Summa rörelseintäkter		2 321 208	2 206 774
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 299 667	-2 925 993
Övriga externa kostnader	9	-147 155	-197 640
Personalkostnader	10	-143 900	-141 272
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-527 136	-527 136
Summa rörelsekostnader		-2 117 858	-3 792 041
RÖRELSERESULTAT		203 350	-1 585 267
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		25 757	13 596
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-302 870	-274 646
Summa finansiella poster		-277 113	-261 050
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-73 763	-1 846 317
ÅRETS RESULTAT		-73 763	-1 846 317

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	24 255 360	24 782 496
Maskiner och inventarier		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		24 255 360	24 782 496
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		24 255 360	24 782 496
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 045	55 579
Övriga fordringar	13	3 171	3 108
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	84 800	87 099
Summa kortfristiga fordringar		100 016	145 786
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 496 680	1 387 664
Summa kassa och bank		1 496 680	1 387 664
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 596 696	1 533 450
SUMMA TILLGÅNGAR		25 852 056	26 315 946

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 699 411	24 699 411
Fond för yttre underhåll		300 000	200 000
Summa bundet eget kapital		24 999 411	24 899 411
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 274 655	-4 328 338
Årets resultat		-73 763	-1 846 317
Summa fritt eget kapital		-6 348 417	-6 174 655
SUMMA EGET KAPITAL		18 650 994	18 724 756
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16	6 759 996	6 843 332
Leverantörsskulder		68 447	356 725
Skatteskulder		7 004	5 952
Övriga kortfristiga skulder		5 520	8 591
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	360 095	376 590
Summa kortfristiga skulder		7 201 062	7 591 190
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 852 056	26 315 946

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	203 350	-1 585 267
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	527 136	527 136
	730 486	-1 058 131
Erhållen ränta	25 757	13 596
Erlagd ränta	-309 818	-264 446
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	446 425	-1 308 981
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	45 770	-33 592
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-299 843	-324 995
Kassaflöde från den löpande verksamheten	192 352	-1 667 567
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	1 000 000
Amortering av lån	-83 336	-41 668
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-83 336	958 332
ÅRETS KASSAFLÖDE	109 016	-709 235
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 387 664	2 096 899
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 496 680	1 387 664

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Mården 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	100 år
Om- och tillbyggnad före 2014	20-50 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetsskatt utgår med 1% av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 (0) kronor.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	2 218 332	2 080 010
Hysesintäkter garage	50 550	45 960
Hysesintäkter, p-platser	40 600	31 200
Gemensamhetslokal	1 350	1 500
Övernattnings-/gästlägenhet	1 800	1 050
Pantförskrivningsavgift	2 865	4 725
Överlåtelseavgift	1 433	6 565
Summa	2 316 930	2 171 010

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Försäkringsersättning	4 278	10 728
Elstöd	0	25 036
Summa	4 278	35 764

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	63 897	60 646
Städning	74 100	54 275
Besiktning och service	44 289	75 649
Yttre skötsel	92 865	98 200
Summa	275 151	288 770

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	25 957	308 420
Rep försäkringskada	4 278	0
Summa	30 235	308 420

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Planerat underhåll	44 908	1 472 803
Summa	44 908	1 472 803

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	226 803	152 563
Uppvärmning	331 400	364 860
Vatten	80 947	71 152
Sophämtning	65 857	56 247
Summa	705 006	644 822

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	43 921	40 160
Självrisker	26 200	4 750
Kabel-TV	105 136	98 716
Fastighetsskatt	69 110	67 552
Summa	244 367	211 178

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	5 268	43 287
Övriga förvaltningskostnader	21 139	18 568
Revisionsarvoden	27 000	44 250
Ekonomisk förvaltning	84 513	80 245
Överlåtelsekostnad	1 433	6 565
Pantsättningskostnad	2 865	4 725
Övriga externa tjänster	4 938	0
Summa	147 155	197 640

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	109 500	107 500
Sociala avgifter	34 400	33 772
Summa	143 900	141 272

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	302 870	274 646
Summa	302 870	274 646

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	34 698 704	34 698 704
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	34 698 704	34 698 704
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-9 916 208	-9 389 072
Årets avskrivning	-527 136	-527 136
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 443 344	-9 916 208
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	24 255 360	24 782 496
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 012 400</i>	<i>4 012 400</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	37 435 000	37 435 000
Taxeringsvärde mark	35 282 000	35 282 000
Summa	72 717 000	72 717 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	3 171	3 108
Summa	3 171	3 108

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 544	30 565
Försäkringspremier	11 249	10 189
Kabel-TV	26 694	26 284
Förvaltning	20 313	20 061
Summa	84 800	87 099

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2025-03-28	3,24 %	2 085 000	2 085 000
Swedbank	2025-02-28	3,258 %	2 300 000	2 300 000
Swedbank	2025-02-28	3,258 %	2 374 996	2 458 332
Summa			6 759 996	6 843 332
Varav kortfristig del			6 759 996	6 843 332

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 343 316 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	12 570 000	12 570 000

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 569	17 353
Fastighetsskötsel	5 348	5 073
Städning	7 200	5 200
El	30 665	30 693
Uppvärmning	37 547	42 582
Vatten	21 489	18 633
Uppl kostn renhållningsavg	16 711	13 882
Utgiftsräntor	14 525	21 473
Förutbetalda avgifter/hyror	197 541	181 701
Beräknat revisionsarvode	22 500	40 000
Summa	360 095	376 590

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har inget väsentligt att rapportera.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Lidingö stad

Caroline Westerberg
Styrelseledamot

Jannica Tollén
Ordförande

Lars Östman
Styrelseledamot

Susanne Waering
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Kristian Segerstedt, inträdande revisorsuppleant,
Borev revision AB
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
05.04.2025 11:18

SENT BY OWNER:
Mia Holmqvist Andersson • 31.03.2025 20:38

DOCUMENT ID:
SkezEZIP_pke

ENVELOPE ID:
H1G4ZPuTyl-SkezEZIP_pke

DOCUMENT NAME:
Brf Mården 2, 769602-6181, År 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lars Östman lars.ostman@hotmail.com	Signed Authenticated	31.03.2025 21:40 31.03.2025 21:29	eID Low	Swedish BankID IP: 90.143.2.154
2. Caroline Westerberg carrowesterberg@gmail.com	Signed Authenticated	31.03.2025 21:58 31.03.2025 21:57	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.210.223
3. Jannica Christina Tollén jannicatollen@yahoo.se	Signed Authenticated	01.04.2025 07:06 01.04.2025 07:05	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.204.240
4. SUSANNE WAERING swaering@gmail.com	Signed Authenticated	02.04.2025 22:31 02.04.2025 22:30	eID Low	Swedish BankID IP: 193.14.193.101
5. Kristian Lars Segerstedt kristian.segerstedt@borev.se	Signed Authenticated	05.04.2025 11:18 05.04.2025 11:15	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.82.247

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mården 2, org.nr 769602-6181

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mården 2 för räkenskapsåret

2024-01-01 – 2024-12-31.

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 2024 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 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 3/5 2024 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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.

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 Bostadsrättsföreningen Mården 2 för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 *Revisorers 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 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 fortlopande 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.

Revisorers 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Kristian Segerstedt

Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
05.04.2025 11:21

SENT BY OWNER:
Borev Revision • 05.04.2025 11:13

DOCUMENT ID:
ryKmV_R6yx

ENVELOPE ID:
S1dXNuRpkx-ryKmV_R6yx

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse 2024 Brf Mården 2.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kristian Lars Segerstedt	Signed	05.04.2025 11:21	eID	Swedish BankID (DOB: 1984/12/09)
kristian.segerstedt@borev.se	Authenticated	05.04.2025 11:19	Low	IP: 94.234.82.247

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed