

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Mården 4 i Örebro
769621-9406

Räkenskapsåret
2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mården 4 i Örebro får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 bostadsrättslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2013-10-11.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen får bestå av minst tre och högst sju ledamöter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-06-02 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Leif Renström	Ordförande	2026
Linn Holanti	Sekreterare	2027
Camilla Segerlind	Ledamot	2026
Margareta Larsson	Ledamot	2026
Hanna Rönnqvist	Ledamot	2026

Valda t.o.m. årsstämman

- Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 7 (8) st protokollförda sammanträden.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Söderberg & Partners Insurance Consulting AB.

Ordinarie revisorer

Åsa Axell	BoRevision AB	2026
-----------	---------------	------

Valberedning

Anette Lithell		2026
Annica Lennermark	Sammanställande	2026

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.

Lägenhetsfördelning:

2 st 1 rum och kök, 21 kvm
4 st 1 rum och kök, 29 kvm
1 st 1 rum och kök, 33 kvm
1 st 1 rum och kök, 36 kvm
1 st 1 rum och kök, 38 kvm
1 st 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, uppsagt from 2025-12-31
E.ON	El, fjärrvärme
HSB Mälardalen	Städning, snöröjning, vaktmästarroll
Stena recycling	Sophantering
Örebro Kommun	Vatten, avfall

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets resultat visar ett underskott på -91 997 kr vilket främst beror på ökade driftskostnader samt en vattenskada. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning.

Årsavgifter och hyror

Årsavgiften höjdes senast med 10% 2024-03-01. Inför kommande år är en höjning om 5% beslutad att träda i kraft 2026-01-01.

Vid lägenhetsöverlåtelse 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 uppdaterades 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 151 763kr. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten,

Övrigt

Under året har en vattenskada lagats i ett halltak från föreningens ledningar.

Avtalet gällande ekonomisk förvaltning är uppsagt med Egeryds och avslutas 2025-12-31, ny förvaltare är Nabo 2026-01-01.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets början	26
Under året avgående medlemmar	-3
Under året tillkommande medlemmar	3
Medlemmar vid årets slut	26

Under året har 3 (2) st överlåtelse skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	530	517	482	481	508
Resultat efter finansiella poster	-92	-9	-19	23	-88
Kassalikviditet (%)	368	500	404	459	373
Soliditet (%)	71	71	72	71	71
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	615	606	559	560	591
Årsavgift per kvm totala intäkter (%)	94	95	93	0	0
Skuldsättning per kvm bostadsyta	4 175	4 215	4 259	4 302	4 346
Skuldsättning per kvm totalyta	4 175	4 215	4 259	0	0
Sparande per kvm bostadsyta	105	98	87	0	0
Energikostnad per kvm	214	181	197	0	0
Räntekänslighet i %	7	7	8	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Uppkommen förlust

Uppkommen förlust beror på ökade driftskostnader samt en vattenskada som blev kostsam. Styrelsen har beslutat om en höjning av årsavgifterna med 5% from 2026-01-01 för att motverka ytterligare förlust framöver.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser*	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2024-12-31	10 961 636	787 503	337 287	-3 171 510	-9 568
Balansering fg. års resultat				-9 568	9 568
Årets avs. till yttre fond			151 763	-151 763	
Årets resultat					<u>-91 997</u>
Eget kapital 2025-12-31	<u>10 961 636</u>	<u>787 503</u>	<u>489 050</u>	<u>-3 332 841</u>	<u>-91 997</u>

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 181 078
Årets avsättning till yttre underhållsfond	-151 763
Årets uttag ur yttre underhållsfond	0
årets förlust	-91 997
	-3 424 838
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-3 424 838
	-3 424 838

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	529 641	516 687
Övriga rörelseintäkter	3	0	120
Summa rörelseintäkter		529 641	516 807
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-424 647	-313 981
Övriga externa kostnader	5	-49 069	-66 612
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-88 840	-88 840
Summa rörelsekostnader		-562 556	-469 433
Rörelseresultat		-32 915	47 374
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-59 082	-56 941
Summa finansiella poster		-59 082	-56 941
Resultat efter finansiella poster		-91 997	-9 568
Årets resultat		-91 997	-9 568

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	11 582 881	11 671 721
Summa materiella anläggningstillgångar		11 582 881	11 671 721
Summa anläggningstillgångar		11 582 881	11 671 721
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		2	743
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	10 712	16 450
Summa kortfristiga fordringar		10 714	17 193
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		784 910	792 740
Summa kassa och bank		784 910	792 740
Summa omsättningstillgångar		795 624	809 933
SUMMA TILLGÅNGAR		12 378 505	12 481 654

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Upplåtelseavgifter		11 749 139	11 749 139
Fond för yttre underhåll		489 050	337 287
Summa bundet eget kapital		12 238 189	12 086 426
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 332 841	-3 171 510
Årets resultat		-91 997	-9 568
Summa fritt eget kapital		-3 424 838	-3 181 078
Summa eget kapital		8 813 351	8 905 348
Skulder			
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	3 381 603	3 414 280
Förskott från kunder		1 676	0
Leverantörsskulder		56 167	35 074
Aktuella skatteskulder		53 664	51 504
Övriga skulder		1 020	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	71 024	75 448
Summa kortfristiga skulder		3 565 154	3 576 306
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 378 505	12 481 654

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-91 997

-9 568

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

88 840

88 840

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-3 157

79 272

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

6 479

-3 803

Förändring av kortfristiga skulder

21 525

10 028

Kassaflöde från den löpande verksamheten

24 847

85 497

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

0

Finansieringsverksamheten

Amorteringar

-32 677

-35 284

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-32 677

-35 284

Årets kassaflöde

-7 830

50 213

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

792 740

742 527

Likvida medel vid årets slut

784 910

792 740

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 samt 2023:1 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter görs enligt underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Anläggningstillgångar

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

Tillgång

Byggnader 1%, helt avskriven år 2113

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

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

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Summa eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

Likviditet

Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Hysesint garage/p-platser	29 700	25 800
Årsavgifter bostäder	498 448	490 895
Öresutjämning	-7	-8
Städkostnad	1 500	0
	529 641	516 687

I årsavgiften ingående värme, varmvatten, renhållning. Medlemmarna tecknar egna avtal gällande el och breband/TV.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övriga intäkter	0	120
	0	120

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Entreprenadkostnad städ	16 540	15 899
Snöröjning och sandning	13 899	-3 910
Rep gemensamma utr	13 047	15 146
Fastighetsel	19 975	17 903
Fjärrvärme	113 931	104 103
Vatten	39 714	20 276
Sophämtning	19 897	34 307
Fastighetsförsäkringar	31 626	29 764
Fastighetsavgift/ skatt	27 584	32 156
Fastighetsskötsel	31 196	29 984
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 363	4 531
Rep bostäder	6 839	8 715
Trädgårdsskötsel	0	5 107
Försäkringsärenden	88 036	0
	424 647	313 981

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Kreditupplysning	1 125	1 800
Ersättningar till revisor	15 775	15 975
Grundavtal	24 992	23 776
Övriga förvaltningskostnader	-2 845	6 844
Bankkostnader	3 667	2 828
Föreningsavgifter, avdragsgilla	3 990	4 440
Inkasso/betalningsföreläggande	63	2 363
Övrigt	0	336
Konsultarvoden	0	8 250
Datakommunikation	1 159	0
Övriga externa tjänster	1 143	0
	49 069	66 612

Not 6 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	12 659 075	12 659 075
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 659 075	12 659 075
Ingående avskrivningar	-987 354	-898 514
Årets avskrivningar	-88 840	-88 840
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 076 194	-987 354
Utgående redovisat värde	11 582 881	11 671 721
Taxeringsvärden byggnader	9 000 000	7 800 000
Taxeringsvärden mark	5 000 000	5 600 000
	14 000 000	13 400 000
Bokfört värde byggnader	7 810 477	7 899 317
Bokfört värde mark	3 772 404	3 772 404
	11 582 881	11 671 721

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetald försäkringspremie	10 712	10 202
Förutbetald förvaltningskostnad	0	6 248
	10 712	16 450

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	3,05	2026-01-30	378 000	382 000
Stadshypotek	3,05	2026-03-02	3 003 603	3 032 280
			3 381 603	3 414 280

Amorteringar enligt avtal	32 677	35 284
---------------------------	--------	--------

Långfristig del: 0 kr.

Kortfristig del: 3 381 603 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 3 218 218 kr.

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
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

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda intäkter	34 621	47 179
Revisionsarvode	11 000	10 100
Fjärrvärme	14 388	13 701
El	1 427	1 985
Upplupna räntekostnader	9 588	2 483
	71 024	75 448

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-01-26

Årsredovisningen har undertecknats i Örebro, den dag som framgår av de digitala påskrifterna.

Leif Rehnström
Ordförande

Linn Holanti
Ledamot

Camilla Segerlind
Ledamot

Margareta Larsson
Ledamot

Hanna Rönnqvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Årsredovisning 251231 Brf Mården 4

Unikt dokument-id:

719b376d-b4ed-48ab-b00f-f0b0ff90e13a

Dokumentets fingeravtryck:

8baebe79bc8008d5c1c8ede483cef810260d80a9510a41c9c5acb5626d5c4443a556663f519c181cc
a7e6d31f89238f820e53b659017b5d6479d226326b6ac98

Undertecknare



Margareta Larsson

Brf Mården 4

E-post: larsson.mulle@gmail.com

Enhet: Safari 17.2 on iPhone iOS 17.2 (smartphone)

IP nummer: 83.191.106.215

Verifierad med BankID: TOVE
MARGARETA SONJA LARSSON
(19611210****)

Betrodd tidsstämpel:
2026-01-26 18:23:55 UTC



Camilla Segerlind

Brf Mården 4

E-post: camilla.segerlind@telia.com

Enhet: Safari 26.2 on iPhone iOS 18.7 (smartphone)

IP nummer: 78.72.211.51

Verifierad med BankID: Berit
Margareta Camilla Segerlind
(19670105****)

Betrodd tidsstämpel:
2026-01-29 11:41:40 UTC



Linn Hollanti

E-post: linn.hollanti@hotmail.com

Enhet: Chrome 143.0.0.0 on K Android 10 (smartphone)

IP nummer: 90.238.17.244

Verifierad med BankID: Linn Hollanti
(19890828****)

Betrodd tidsstämpel:
2026-01-29 16:19:12 UTC



Hanna Rönqvist

Brf Mården 4

E-post: hannah_ronnqvist@hotmail.com

Enhet: Samsung Browser 29.0 on K Android 10
(smartphone)

IP nummer: 83.185.243.78

Verifierad med BankID: HANNAH
RÖNNQVIST (19860212****)

Betrodd tidsstämpel:
2026-02-05 12:16:32 UTC



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

Undertecknare

 Leif Renström Ordförande E-post: leif@hellofuture.se Enhet: Safari 26.2 on iPhone iOS 18.7 (smartphone) IP nummer: 217.65.132.24	Verifierad med BankID: LEIF RENSTRÖM (19701230****) Betrodd tidsstämpel: 2026-02-05 19:31:41 UTC 
 Åsa Axell Revisor BoRevision E-post: asa.axell@borevision.se Enhet: Edge 144.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 83.191.126.155	Verifierad med BankID: Åsa Katarina Cronvall Axell (19700718****) Betrodd tidsstämpel: 2026-02-06 12:35:02 UTC 
 Ekonomisk Förvaltning Egeryds Fastighetsförvaltning (556686-9581) E-post: ekonomiskforvaltning@egeryds.se Enhet: Chrome 144.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 81.224.225.240	Verifierat med inloggning Betrodd tidsstämpel: 2026-01-26 18:06:02 UTC 

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2026-02-06 12:35:02 UTC



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

Aktivitetslogg

Betrodd tidsstämpel

2026-02-06 12:35:02 UTC

Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Åsa Axell (asa.axell@borevision.se)
Enhet: Edge 144.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 83.191.126.155 - IP Plats: Gothenburg, Sweden

2026-02-06 12:35:02 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Åsa Axell (Åsa Katarina Cronvall Axell) (asa.axell@borevision.se)
Enhet: Edge 144.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 130.176.223.10 - IP Plats: Frankfurt am Main, Germany

2026-02-06 12:28:08 UTC

Dokumentet lästes igenom av Åsa Axell (asa.axell@borevision.se)
Enhet: Edge 144.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 83.191.126.155 - IP Plats: Gothenburg, Sweden

2026-02-06 12:24:31 UTC

Dokumentet öppnades av Åsa Axell (asa.axell@borevision.se)
Enhet: Edge 144.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 83.191.126.155 - IP Plats: Gothenburg, Sweden

2026-02-05 19:31:44 UTC

Dokumentet skickades till Åsa Axell (asa.axell@borevision.se)
Enhet: ()

2026-02-05 19:31:41 UTC

Dokumentet signerades av Leif Renström (leif@hellofuture.se)
Enhet: Safari 26.2 on iPhone iOS 18.7 (smartmobil)
IP nummer: 217.65.132.24

2026-02-05 19:31:41 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Leif Renström (LEIF RENSTRÖM) (leif@hellofuture.se)
Enhet: Safari 26.2 on iPhone iOS 18.7 (smartmobil)
IP nummer: 64.252.178.83 - IP Plats: Amsterdam, The Netherlands

2026-02-05 19:31:30 UTC

Dokumentet öppnades av Leif Renström (leif@hellofuture.se)
Enhet: Safari 26.2 on iPhone iOS 18.7 (smartmobil)
IP nummer: 217.65.132.24

2026-02-05 18:06:47 UTC

Dokumentet skickades till Leif Renström (leif@hellofuture.se)
Enhet: ()

2026-02-05 12:16:32 UTC

Dokumentet signerades av Hanna Rönnqvist (hannah_ronqvist@hotmail.com)
Enhet: Samsung Browser 29.0 on K Android 10 (smartmobil)
IP nummer: 83.185.243.78 - IP Plats: Gothenburg, Sweden

2026-02-05 12:16:30 UTC

Dokumentet lästes igenom av Hanna Rönnqvist (hannah_ronqvist@hotmail.com)
Enhet: Samsung Browser 29.0 on K Android 10 (smartmobil)
IP nummer: 83.185.243.78 - IP Plats: Gothenburg, Sweden

2026-02-05 12:15:54 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Hanna Rönnqvist (HANNAH RÖNNQVIST) (hannah_ronqvist@hotmail.com)
Enhet: Samsung Browser 29.0 on K Android 10 (smartmobil)
IP nummer: 3.172.104.97 - IP Plats: Copenhagen, Denmark



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

2026-02-05 12:15:34 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Hanna Rönqvist (HANNAH RÖNNQVIST) (hannah_ronnqvist@hotmail.com) Enhet: Samsung Browser 29.0 on K Android 10 (smartmobil) IP nummer: 3.172.104.109 - IP Plats: Copenhagen, Denmark
2026-02-05 12:15:26 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Hanna Rönqvist (HANNAH RÖNNQVIST) (hannah_ronnqvist@hotmail.com) Enhet: Samsung Browser 29.0 on K Android 10 (smartmobil) IP nummer: 3.172.104.66 - IP Plats: Copenhagen, Denmark
2026-02-05 12:15:07 UTC	Dokumentet öppnades av Hanna Rönqvist (hannah_ronnqvist@hotmail.com) Enhet: Samsung Browser 29.0 on K Android 10 (smartmobil) IP nummer: 83.185.243.78 - IP Plats: Gothenburg, Sweden
2026-01-29 16:19:12 UTC	Dokumentet signerades av Linn Hollanti (linn.hollanti@hotmail.com) Enhet: Chrome 143.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil) IP nummer: 90.238.17.244
2026-01-29 16:19:11 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Linn Hollanti (Linn Hollanti) (linn.hollanti@hotmail.com) Enhet: Chrome 143.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil) IP nummer: 3.172.17.12 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2026-01-29 16:19:04 UTC	Dokumentet lästes igenom av Linn Hollanti (linn.hollanti@hotmail.com) Enhet: Chrome 143.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil) IP nummer: 90.238.17.244
2026-01-29 16:14:00 UTC	Dokumentet öppnades av Linn Hollanti (linn.hollanti@hotmail.com) Enhet: Chrome 143.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil) IP nummer: 90.238.17.244
2026-01-29 11:41:40 UTC	Dokumentet signerades av Camilla Segerlind (camilla.segerlind@telia.com) Enhet: Safari 26.2 on iPhone iOS 18.7 (smartmobil) IP nummer: 78.72.211.51 - IP Plats: Vetlanda, Sweden
2026-01-29 11:41:40 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Camilla Segerlind (Berit Margareta Camilla Segerlind) (camilla.segerlind@telia.com) Enhet: Safari 26.2 on iPhone iOS 18.7 (smartmobil) IP nummer: 3.172.104.109 - IP Plats: Copenhagen, Denmark
2026-01-29 11:41:15 UTC	Dokumentet öppnades av Camilla Segerlind (camilla.segerlind@telia.com) Enhet: Safari 26.2 on iPhone iOS 18.7 (smartmobil) IP nummer: 78.72.211.51 - IP Plats: Vetlanda, Sweden
2026-01-26 18:23:55 UTC	Dokumentet signerades av Margareta Larsson (larsson.mulle@gmail.com) Enhet: Safari 17.2 on iPhone iOS 17.2 (smartmobil) IP nummer: 83.191.106.215
2026-01-26 18:23:55 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Margareta Larsson (TOVE MARGARETA SONJA LARSSON) (larsson.mulle@gmail.com) Enhet: Safari 17.2 on iPhone iOS 17.2 (smartmobil) IP nummer: 3.172.104.105 - IP Plats: Copenhagen, Denmark
2026-01-26 18:23:20 UTC	Dokumentet lästes igenom av Margareta Larsson (larsson.mulle@gmail.com) Enhet: Safari 17.2 on iPhone iOS 17.2 (smartmobil) IP nummer: 83.191.106.215



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

2026-01-26 18:20:59 UTC Dokumentet öppnades av Margareta Larsson (larsson.mulle@gmail.com)
Enhet: Safari 17.2 on iPhone iOS 17.2 (smartmobil)
IP nummer: 83.191.106.215

2026-01-26 18:06:08 UTC Dokumentet skickades till Linn Hollanti (linn.hollanti@hotmail.com)
Enhet: Chrome 144.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 81.224.225.240 - IP Plats: Harplinge, Sweden

2026-01-26 18:06:07 UTC Dokumentet skickades till Margareta Larsson (larsson.mulle@gmail.com)
Enhet: Chrome 144.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 81.224.225.240 - IP Plats: Harplinge, Sweden

2026-01-26 18:06:06 UTC Dokumentet skickades till Hanna Rönqvist (hannah_ronqvist@hotmail.com)
Enhet: Chrome 144.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 81.224.225.240 - IP Plats: Harplinge, Sweden

2026-01-26 18:06:06 UTC Dokumentet skickades till Camilla Segerlind (camilla.segerlind@telia.com)
Enhet: Chrome 144.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 81.224.225.240 - IP Plats: Harplinge, Sweden

2026-01-26 18:06:04 UTC Dokumentet förseglades av Ekonomisk Förvaltning
(ekonomiskforvaltning@egeryds.se)
Enhet: Chrome 144.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 81.224.225.240 - IP Plats: Harplinge, Sweden

2026-01-26 18:06:02 UTC Dokumentet signerades av Ekonomisk Förvaltning
(ekonomiskforvaltning@egeryds.se)
Enhet: Chrome 144.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 81.224.225.240 - IP Plats: Harplinge, Sweden

2026-01-26 18:03:11 UTC Dokumentet skapades av Ekonomisk Förvaltning (ekonomiskforvaltning@egeryds.se)
Enhet: Chrome 144.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)



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 räkenskapsåret 2025.

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 2025 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.

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, 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 räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 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

Digitalt signerad av

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

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: 83.191.xxx.xxx

2026-02-06 12:34:38 UTC



Penneo dokumentnyskel: 7Y58M-T5JTK-NYB3D-LVXF3-HGUT4-RY215

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.