



---

# Årsredovisning

1/1 2023 – 31/12 2023

## Brf Marmorlyckan 2

Org nr 769632-7704

Lots   
EKONOMI

Styrelsen för Brf Marmorlyckan 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Varbergs kommun Hallands län.

#### Styrelse och revisorer

Styrelsen har följande sammansättning:

Roger Melin	ledamot, ordförande
John Gabrielsson	ledamot
Tina Håkansson	ledamot
Anders Stabbforsmo	ledamot
Grete Ryberg	ledamot

Martin Jerberg	suppleant
Johan Lagemyr	suppleant

Malin Johannesson	extern revisor	BoRevision AB
-------------------	----------------	---------------

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda möten.

#### Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-04-05 och kungjordes 2019-04-09.

#### Fastighet och byggnader

Föreningen är uppförd på fastigheten Varberg Marmorn 2, 1 parhus och 6 radhus med totalt 24 st bostäder, vilka samtliga upplåts med bostadsrätt. Föreningen disponerar genom gemensamhetsanläggningen 25 st p-platser för uthyrning till föreningens medlemmar. Samtliga platser är försedda med laddstolpar.

Fastighetens totala taxeringsvärde uppgår till 70 600 000 kr.

Antal	Lägenheter	Yta kvm
<u>24</u>	<u>5 rok</u>	<u>2 680,8</u>
24 st		2 680,8

## Försäkringar

Byggnaden är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa och i försäkringen ingår ansvar för styrelsens arbete och kollektivt bostadsrättstillägg.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom. Styrelsen har tidigare gjort avsättningar till yttre underhåll enligt ekonomiskt plan med 65 kr/kvm. Under året har en underhållsplan gjorts och enligt den är avsättningen 176 kr/kvm.

Under året har normalt löpande underhåll genomförts på fastigheten.

Föreningen har under året installerat laddstolar på samtliga parkeringsplatser som föreningen disponerar. För detta har föreningen erhållit bidrag på 50% av installationskostnaderna från Naturvårdsverket. I dagsläget används 7 av 25 laddpunkter av våra medlemmar.

### Ekonomi

Föreningen tog över fastighetens drift från och med 1 januari 2020.

Föreningen ett lån förfaller under 2024 som man kommer att binda om.

Styrelsen beslutade att höja avgifter med 3% från 1 januari 2023. Beslut är taget att höja avgifterna med 8% från 1 januari 2024.

### Ägarförhållanden

Föreningen äger andelar i Marmorlyckans samfällighet. Samfällighetsföreningen förvaltar bla parkeringar, sophus och utemiljö i området.

Kapitaltillskott	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Gjorda amorteringar	<u>294 000 kr</u>	<u>252 000 kr</u>	<u>252 000 kr</u>	<u>252 000 kr</u>
Summa kapitaltillskott	294 000 kr	252 000 kr	252 000 kr	252 000 kr

Kapitaltillskott till föreningen är den del av inbetalda årsavgifter som används för amortering av föreningens lån.

### Väsentliga avtal

Lots Ekonomi AB	Ekonomisk förvaltning
FR Fastighetservice AB	Fastighetsförvaltning
Varberg Energi AB	El
VIVAB	Vatten, avlopp och renhållning
Telia Sverige AB	Bredband/TV/telefoni
Trygg Hansa	Fastighetsförsäkring

## Medlemsinformation

### Lägenhetsöverlåtelser

Under verksamhetsåret har 1 (fg år 1) av föreningens bostadsrätter överlåtit. Vid årets ingång var de 45 st medlemmar i föreningen och vid årets utgång var det 45 st medlemmar.

### Flerårsöversikt

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	1 594	1 691	1 443	1 484
Resultat efter finansiella poster	-384	34	-215	-34
Soliditet (%)	75,9	75,8	75,5	75,5
Driftsnetto inkl löp. underhåll (tkr)	936	1 077	725	984
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	488	474	465	465
Årsavgifter bostäder (kr/kvm) inkl individuell mätning	518	547	484	498
Lån upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 965	9 095	9 189	9 283
Lån (kr/kvm) totala ytan	8 985	9 095	9 189	9 283
Bokfört värde byggn/mark (kr/kvm)	37 425	37 483	37 725	37 966
Sparande per kvm (kr/kvm)	99	255	162	230
Räntekänslighet (%)	17,3	16,6	19,0	18,6
Räntekänslighet (%) totala intäkter	16	16	18	18
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	37	33	46	42
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87,0	87,0	90,0	90,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Verksamhetens resultat innebär en förlust men styrelsen bedömer, vid signering av årsredovisning, att det inte påverkar föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

Anledningen varför kassaflödet är negativt är att man har installerat laddstolpar på alla parkeringsplatser vilket har gjort att kassan har minskat. Man kommer att under 2024 erhålla bidrag från naturvårdverket på 50% av installationskostnaderna.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	77 430 000	348 504	-529 299	34 479	77 283 684
Disposition av föregående års resultat:		174 252	-139 773	-34 479	0
Årets resultat				-383 675	-383 675
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>77 430 000</b>	<b>522 756</b>	<b>-669 072</b>	<b>-383 675</b>	<b>76 900 009</b>

### Resultatdisposition

#### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-669 072
årets förlust	-383 675
	<b>-1 052 747</b>

behandlas så att	
Avsättning till fond för yttre underhåll	477 840
i ny räkning överföres	-1 530 587
	<b>-1 052 747</b>

Avsättning till fond för yttre underhåll sker med 176 kr/kvm enligt underhållsplan som upprättades under 2023.

I årets resultat ingår avskrivningar med 648 544 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Resultat exkluderat avskrivningar (kronor) 264 869 kr

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2, 3	1 543 386	1 602 638
Övriga intäkter		50 844	88 165
		<b>1 594 230</b>	<b>1 690 803</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	4	-467 238	-441 900
Övriga kostnader	5	-121 925	-109 052
Personalkostnader	6	-68 995	-63 121
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-648 544	-648 544
		<b>-1 306 702</b>	<b>-1 262 617</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>287 528</b>	<b>428 186</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-671 202	-393 706
		<b>-671 202</b>	<b>-393 706</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-383 674</b>	<b>34 480</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-383 674</b>	<b>34 480</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-383 675</b>	<b>34 479</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8, 9	99 834 793	100 483 337
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	493 140	0
		<b>100 327 933</b>	<b>100 483 337</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>100 327 933</b>	<b>100 483 337</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		162 799	23 930
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		46 777	75 056
		<b>209 576</b>	<b>98 986</b>
<i>Kassa och bank</i>		764 308	1 392 904
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>973 884</b>	<b>1 491 890</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>101 301 817</b>	<b>101 975 227</b>

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		77 430 000	77 430 000
Fond för yttre underhåll		522 756	348 504
		<b>77 952 756</b>	<b>77 778 504</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust		-669 072	-529 299
Årets resultat		-383 675	34 479
		<b>-1 052 747</b>	<b>-494 820</b>

#### Summa eget kapital

**76 900 009**      **77 283 684**

#### Långfristiga skulder

11

Skulder till kreditinstitut	12	7 980 000	16 086 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 980 000</b>	<b>16 086 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12	16 107 000	8 295 000
Förskott från bostadsrättshavare		142 486	134 758
Leverantörsskulder		42 503	6 023
Övriga skulder		-5 042	-5 205
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		134 861	174 967
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 421 808</b>	<b>8 605 543</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**101 301 817**

**101 975 227**



## Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-383 675	34 479
Avskrivningar	648 544	648 544
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>264 869</b>	<b>683 023</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	167	-5 142
Förändring av kortfristiga fordringar	28 002	-51 893
Förändring av leverantörsskulder	36 480	-48 665
Förändring av kortfristiga skulder	-170 974	-46 605
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>158 544</b>	<b>530 718</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Pågående nyaläggningar	-493 140	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-493 140</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering	-294 000	-252 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-294 000</b>	<b>-252 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-628 596</b>	<b>278 718</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	1 392 904	1 114 185
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>764 308</b>	<b>1 392 903</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2-regelverk).

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas: 0,83%

#### Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

### Nyckeltalsdefinitioner

#### Nettoomsättning (tkr) \*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster (tkr) \*

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

#### Soliditet (%)

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

#### Driftsnetto

Resultat före avskrivningar.

#### Lån (kr/kvm)

De totala räntebärande skulderna genom den totala ytan, upplåten med bostadsrätt, i föreningen.

#### Sparande per kvm

Årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört underhåll genom den totala ytan i föreningen. Intäkter och kostnader som är väsentliga och inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder genom årsavgifter (årsavgifter bostadsrätter + avläsning)

Räntekänslighet (inkl. hyror/garage/platser) (%)

Föreningens räntebärande skulder genom årsavgifter samt övriga intäkter så som hyror/garage/p-platser.

Energikostnad (kr/kvm)

Den totala energikostnaden (el, fjärrvärme och VA) genom den totala ytan.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkten (%)

Årsavgifterna genom de totala rörelseintäkterna.

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 309 536	1 271 393
Hyror p-platser	82 917	69 750
Debitering vatten	80 434	194 081
Överlåtelseavgift	1 313	2 398
Pantsättningsavgift	2 541	2 408
Internet och kabel-TV	62 496	62 496
Debitering el, laddstolpar	4 147	0
Övriga intäkter	2	111
	<b>1 543 386</b>	<b>1 602 637</b>

## Not 3 Övriga Intäkter

	2023	2022
Intäkter från Brf 1 för renhållning och sophämtning	50 844	88 165
	<b>50 844</b>	<b>88 165</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	24 558	35 598
Elkostnader	13 150	0
Vatten och avlopp	99 696	89 408
Renhållning och sophämtning	122 287	128 298
Snöröjning	0	1 200
Internet och kabel-tv	63 088	62 838
Löpande rep och underhåll	2 811	0
Övriga fastighetskostnader	19 539	2 770
Fastighetsförsäkringar	61 385	54 386
Underhåll grönytor	60 724	67 402
	<b>467 238</b>	<b>441 900</b>

### Not 5 Övriga kostnader

	2023	2022
Ek.förvaltning enl avtal	72 988	69 776
Ek.förvaltning utöver avtal	11 224	2 093
Revision	21 000	20 000
Överlåtelseavgift	488	1 208
Pantsättningsavgift	2 101	2 890
Övriga förvaltningskostnader	14 124	13 085
	<b>121 925</b>	<b>109 052</b>

### Not 6 Styrelsearvoden

	2023	2022
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	52 500	48 030
	<b>52 500</b>	<b>48 030</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	16 495	15 091
	<b>16 495</b>	<b>15 091</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>68 995</b>	<b>63 121</b>

### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	671 202	393 706
	<b>671 202</b>	<b>393 706</b>

### Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	102 430 000	102 430 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>102 430 000</b>	<b>102 430 000</b>
Ingående avskrivningar	-1 946 663	-1 298 119
Årets avskrivningar	-648 544	-648 544
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 595 207</b>	<b>-1 946 663</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>99 834 793</b>	<b>100 483 337</b>
Taxeringsvärden byggnader	58 000 000	58 000 000
Taxeringsvärden mark	12 600 000	12 600 000
	<b>70 600 000</b>	<b>70 600 000</b>
Bokfört värde byggnader	75 230 081	75 878 625
Bokfört värde mark	24 604 712	24 604 712
	<b>99 834 793</b>	<b>100 483 337</b>

Fastighetens skattemässiga anskaffningsvärdet uppgår till 84 522 168 kr.

### Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	25 200 000	25 200 000
	<b>25 200 000</b>	<b>25 200 000</b>

### Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	493 140	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>493 140</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>493 140</b>	<b>0</b>

### Not 11 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	22 827 000	23 121 000
	<b>22 827 000</b>	<b>23 121 000</b>

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för ränteändring	Lånebelopp	Lånebelopp
	%		2023-12-31	2022-12-31
Varbergs Sparbank	3,17	2025-06-18	8 064 000	8 127 000
Varbergs Sparbank	1,13	2024-08-23	8 064 000	8 127 000
Varbergs Sparbank, rörlig	4,65		7 959 000	8 127 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-16 107 000	-8 295 000
			<b>7 980 000</b>	<b>16 086 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			16 107 000	8 295 000

\*Lån som villkorsändras under år 2024 klassificeras som kortfristig skuld enligt BFNAR (2016:10) punkt 17.5. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas / förlängas.

I kortfristig del ovan ingår både klassificering av kortfristig skuld samt föreningens amorteringsplan som enligt 2024 är 252 000 kr.

Vid digital signering erhålls signeringsdatumet från signeringsverktyget

Varberg

Roger Melin  
Ordförande

John Gabrielsson

Tina Håkansson

Anders Stabbforsmo

Grete Ryberg

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats Med digital signering där signeringsdatumet erhålls från signeringsverktyget

Malin Johannesson  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2024 11:27

SENT BY OWNER:

Malin Tellvik Östlund · 02.05.2024 11:47

DOCUMENT ID:

HJcV-kZGC

ENVELOPE ID:

S1LVZJ-f0-HJcV-kZGC

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Brf Marmorlyckan 2 230101-231231.pdf  
14 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>ANDERS STABBFORSMO</b> anders.stabbforsmo@marmorlyckanbrf2.se	Signed Authenticated	02.05.2024 18:00 02.05.2024 14:13	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
<b>GRETE RYBERG</b> grete.ryberg@marmorlyckanbrf2.se	Signed Authenticated	05.05.2024 10:44 05.05.2024 10:42	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.7.217
<b>Roger Melin</b> roger.melin@marmorlyckanbrf2.se	Signed Authenticated	05.05.2024 18:45 05.05.2024 18:26	eID Low	Swedish BankID IP: 213.66.178.103
<b>TINA HÅKANSSON</b> tina.hakansson@marmorlyckanbrf2.se	Signed Authenticated	06.05.2024 12:10 06.05.2024 12:07	eID Low	Swedish BankID IP: 62.20.120.42
<b>JOHN GABRIELSSON</b> john.gabrielsson@marmorlyckanbrf2.se	Signed Authenticated	06.05.2024 18:23 06.05.2024 18:03	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.78
<b>MALIN JOHANNESSON</b> malin.johannesson@borevision.se	Signed Authenticated	07.05.2024 11:27 02.05.2024 11:53	eID Low	Swedish BankID IP: 20.71.225.201

\* 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 Marmorlyckan 2, org.nr. 769632-7704

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Marmorlyckan 2 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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 Bostadsrättsföreningen Marmorlyckan 2 för räkenskapsåret 2023 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
07.05.2024 11:27

SENT BY OWNER:

Malin Tellvik Östlund · 07.05.2024 09:19

DOCUMENT ID:  
HJL78IDMA

ENVELOPE ID:

SJ-NX8Uwz0-HJL78IDMA

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Marmorlyckan 2.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MALIN JOHANNESSON	Signed	07.05.2024 11:27	eID	Swedish BankID
malin.johannesson@borevision.se	Authenticated	07.05.2024 11:25	Low	IP: 20.71.225.201

\* 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