

Årsredovisning

för

BRF Martallen 22

769606-8480

Räkenskapsåret
2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Styrelsen för BRF Martallen 22 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-01-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-01-28 och nuvarande stadgar registrerades 2001-03-09 hos Bolagsverket. Stadgarna justerades 2014.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Martallen 22	2001	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt sedan 1944. Nytt avtal fr.o.m. 2023-01-01 t.o.m. 2032-01-01.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 1 flerbostadshus i 3 våningar.

Byggnadernas totalyta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 1167 kvadratmeter, varav 1032 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 135 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter som bostadsrätt och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
0	24	0	0	0

Lokalerna är för närvarande uthyrda till Sjösäkerhetskompaniet Ombordinnan AB, Yuneau AB samt Karin Arding och Emil Lindahl.

Föreningen har 5 parkeringsplatser

Byggnadernas tekniska status

En noggrann genomgång/besiktning görs årligen för att möjliggöra en förlängning av livslängden och förbättring av kvaliteten i byggnaderna och den yttre miljön. Det förebyggande underhållet är alltid billigare än avhjälpande underhåll.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Övriga avtal

Yttre underhåll, Storholmen Förvaltning AB

Trädgård, Storholmen Förvaltning AB

Lokalvård, SMART Trappstädning

Föreningen har ett avtal med Bahnhof gällande fiberbroadband som inkluderar samtliga lägenheter och lokaler.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 24 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 3 överlåtit under året.

Under 2023 har styrelsen beviljat 3 andrahandsupplåtelser.

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse är:

- Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap.
- Medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.
- Samtycke för andrahandsupplåtelse ges t ex för studier, militärtjänst, arbete på annan ort eller för att pröva samboende med annan person.
- Andrahandsupplåtelsen är en tillfällig lösning och begränsad i tiden.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Zvonimir Björk Curic	Ordförande
Karin Arding	Ledamot
Hampus Svensson	Ledamot
Emil Lindahl	Ledamot
Karin Liljenberg	Ledamot
Miguel Sevelin	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, två ledamöter i föreningen.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Stefan Dubois

Valberedning

Styrelsen utgör valberedning.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2023-05-22.

Utförda investeringar och underhållsarbeten

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
Renovering av trapphusen	2002
Omputsning av fasad	2005
Renovering av fönster	2005
Rörstambyte	2002
Elstambyte	2002
Installation av nya säkerhetsnycklar/lås	2010 + 2014
Renovering av södra hyreslokalen ink. brunn	2012
Indrag av fiberkabel till fastigheten (gratis)	2012
Takrenovering	2013
Renovering av fönster	2015
Tätat sprickor i fasaden	2017
Ny antennförstärkare för TV	2018
Indragning av fiber till lägenheterna	2019
Renovering av tvätttrummet	2021
Renovering av tak	2022
Installation av matavfallsstation	2022
Stamspolning	2022
OVK-besiktning	2023

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	1 122	1 019	972	960
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-146	-1 615	-552	-116
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)*	886	805	840	805
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta*	969	969	0	0
Skuldsättning per kvm totalyta*	857	857	0	0
Soliditet (%)	88	88	96	98
Sparande per kvm (kr)*	105	151	0	0
Räntekänslighet (%)*	1	1	0	0
Energikostnad per kvadratmeter (kr)*	299	295	0	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	81	81	0	0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvm totalyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta

Soliditet (%)

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

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt + planerat underhåll i förhållande till totalyta

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter

Energikostnad (kr)

Bokförd vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta

Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

* Nytt nyckeltal från 2022

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Föreningens ekonomiska ställning vid årets slut framgår av balans- och resultatrapporten.

Upplysning vid negativt resultat

Årets underskott beror på att föreningen haft avskrivningar på totalt 276 766 kronor som påverkade resultatet samt att energipriserna och räntekostnaderna har ökat vilket påverkat driftkostnaderna till att bli högre än under 2022. Föreningens kassa har under 2023 ökat med 124 934 kr vilket påvisar en sund ekonomisk situation trots negativt resultat. Framtida finansiella åtaganden kommer i högsta grad finansieras av föreningens kassa och föreningen ämnar i dagsläget inte ta några ytterligare lån. Ingen avgiftsjustering är planerad under 2024.

Årsavgifter

Avgifterna för föreningens bostäder har inte justerats under 2023.

Lån

Föreningen har två lån hos Swedbank på totalt 1 000 000 kronor. Räntevillkor framgår i not 9.

Uppgiftsskyldighet

Föreningen arbetar utefter en satt underhållsplan och ska i enlighet med denna genomföra en rad mindre moderniseringar och underhållsarbete under varje år. Under 2025 planeras ett byte av undercentral vilket beräknas kosta cirka 350 000 kr. Dessa underhållsarbeten planeras i huvudsak finansieras genom föreningens löpande intäkter.

Tomträttsavgälden har förhandlats om till en årlig avgift på 189 300 kr. De första 4 åren är avgälden rabatterad årliga enligt följande nivåer:

2024 är avgälden 114 300 kr
2025 är avgälden 139 600 kr
2026 är avgälden 156 100 kr
2027 är avgälden 172 700 kr

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1589 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Förändringar i eget kapital

	Belopp årets ingång	Disp av föreg års resultat	Förändring under året	Totalt
Medlemsinsatser	10 877 250	0	0	10 877 250
Upplåtelseavgifter	5 992 346	0	0	5 992 346
Dispositionsfond	12 993	0	0	12 993
Fond för UH	891 031	0	104 247	995 278
Balanserat resultat	-4 838 778	-1 614 562	-104 247	-6 557 587
Årets resultat	-1 614 562	1 614 562	-146 210	-146 210
Totalt	11 320 280	0	-146 210	11 174 070

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 557 586
årets förlust	-146 210
	-6 703 796

behandlas så att	
avsättning till yttre fond enligt stadgarna	104 247
i ny räkning överföres	-6 808 043
	-6 703 796

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 122 237	1 018 772
Övriga rörelseintäkter	2	12 827	9 611
Summa rörelseintäkter		1 135 064	1 028 383
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-487 725	-1 781 723
Driftskostnader	4	-311 581	-252 576
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-114 073	-258 464
Personalkostnader	6	-67 675	-63 255
Avskrivningar	7	-276 766	-276 766
Summa rörelsekostnader		-1 257 820	-2 632 784
Rörelseresultat		-122 756	-1 604 401
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 054	985
Räntekostnader och liknande resultatposter		-43 508	-11 146
Summa finansiella poster		-23 454	-10 161
Resultat efter finansiella poster		-146 210	-1 614 562
Årets resultat		-146 210	-1 614 562

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8, 10

11 195 965

11 472 731

Summa materiella anläggningstillgångar

11 195 965

11 472 731

Summa anläggningstillgångar

11 195 965

11 472 731

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

190 071

188 686

Övriga fordringar

30 174

29 730

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

61 558

44 728

Summa kortfristiga fordringar

281 803

263 144

Kassa och bank

Kassa och bank

1 216 117

1 091 183

Summa kassa och bank

1 216 117

1 091 183

Summa omsättningstillgångar

1 497 920

1 354 327

SUMMA TILLGÅNGAR

12 693 885

12 827 058

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	16 869 596	16 869 596
Reservfond	12 993	12 993
Fond för yttre underhåll	995 278	891 031
Summa bundet eget kapital	17 877 867	17 773 620

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-6 557 586	-4 838 778
Årets resultat	-146 210	-1 614 562
Summa ansamlad förlust	-6 703 796	-6 453 340
Summa eget kapital	11 174 071	11 320 280

Långfristiga skulder

Övriga skulder	12 300	12 300
Summa långfristiga skulder	12 300	12 300

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	1 000 000	1 000 000
Leverantörsskulder		75 679	72 137
Skatteskulder		4 222	2 542
Övriga skulder		14 729	13 739
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		412 884	406 060
Summa kortfristiga skulder		1 507 514	1 494 478

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

12 693 885

12 827 058

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-146 210	-1 614 562
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	276 766	276 766
Betald skatt	1 236	-970

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

131 792 -1 338 766

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-1 385	65 666
Förändring av kortfristiga fordringar	-16 830	-6 112
Förändring av leverantörsskulder	3 542	-32 863
Förändring av kortfristiga skulder	7 815	-46 886

Kassaflöde från den löpande verksamheten

124 934 -1 358 961

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	0	1 012 300
--------------	---	-----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

0 1 012 300

Årets kassaflöde

124 934 -346 661

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 091 183	1 437 844
Likvida medel vid årets slut	1 216 117	1 091 183

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, bokföringsnämnden allmänna råd 2016:10 (K2) om årsredovisning i mindre företag, samt 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. 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.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningsprocent:

Byggnader	1,00
Fasad	4,00
Stambyte	2,50

Not 1 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	913 887	830 806
Hyror lokaler	185 550	163 967
Hyror p-platser	22 800	24 000
	1 122 237	1 018 773

I årsavgifterna ingår kostnader för värme, vatten och bredband.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Överlåtelseavgift och pant.avg	4 359	9 610
Övriga ersättningar och intäkter	6	1
Statliga erhållna bidrag	8 462	0
	12 827	9 611

Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
Övriga reparationer	-113 283	-1 409 118
Markytor, trädgård	-1 134	-8 134
El	-24 485	-48 634
Värme	-280 105	-261 021
Vatten och avlopp	-44 019	-34 251
Sophämtning/renhållning	-24 698	-20 566
	-487 724	-1 781 724

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Städning	-25 947	-25 069
Övriga fastighetskostnader	-20 331	-16 985
Fastighetsförsäkring	-20 281	-19 317
Tomträttsavgäld	-76 200	-76 200
F-skötsel	-43 152	-35 939
Fastighetsskatt	-45 626	-43 946
Bredband	-34 401	-35 120
OVK och besiktningskostnader	-45 644	0
	-311 582	-252 576

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvoden	-18 762	-17 875
Rådgivning	-10 450	-161 031
Fastighetsförvaltning	-73 986	-70 893
Möteskostnader	-916	0
Bankkostnader	-3 508	-2 774
Föreningsavgift	-5 651	-5 091
Övriga extrema kostnader, avdragsgilla	-800	-800
	-114 073	-258 464

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	-52 500	-48 300
Lagstadgade sociala avgifter	-15 175	-14 955
	-67 675	-63 255

Not 7 Avskrivningar

	2023	2022
Byggnad	-105 850	-105 850
Ombyggnad	-170 916	-170 916
	-276 766	-276 766

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	10 585 050	10 585 050
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	10 585 050	10 585 050
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 694 135	-1 588 285
Årets avskrivningar enligt plan	-105 850	-105 850
Utgående avskrivning enligt plan	-1 799 985	-1 694 135
Planenligt restvärde vid årets slut	8 785 065	8 890 915
Taxeringsvärde		
Byggnad	14 009 000	14 009 000
Mark	20 740 000	20 740 000
	34 749 000	34 749 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	34 000 000	34 000 000

Lokaler	749 000	749 000
	34 749 000	34 749 000

Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad

Vid årets början	6 011 821	6 011 821
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	6 011 821	6 011 821

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-3 430 005	-3 259 089
Årets avskrivningar enligt plan	-170 916	-170 916
Utgående avskrivning enligt plan	-3 600 921	-3 430 005

Planenligt restvärde vid årets slut	2 410 900	2 581 816
--	------------------	------------------

Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark

Byggnader och mark	8 785 065	8 890 915
Ombyggnad	2 410 900	2 581 816
	11 195 965	11 472 731

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank Lån 478 605 5	4,83	2024-03-28	500 000	500 000
Swedbank Lån 478 610 5	4,83	2024-03-28	500 000	500 000
			1 000 000	1 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			1 000 000	1 000 000

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	7 296 000	7 296 000
	7 296 000	7 296 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm

Zvonimir Björk Curic
ordförande

Karin Arding

Karin Liljenberg

Emil Lindahl

Hampus Svensson

Min revisionsberättelse har lämnats

Stefan Dubois
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Martallen 22

Org.nr 769606-8480

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Martallen 22 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 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Martallen 22 för räkenskapsåret 2023 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 *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.

Stockholm, datum enligt digital signatur

Stefan Dubois
Godkänd revisor