

2024

Årsredovisning
Brf Marmen



Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

Förvaltningsberättelsen ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

Resultaträkningen redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna. Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

Intäkterna i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

Kostnaderna i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftskostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftskostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

Avskrivningar - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d v s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Ränteintäkter och räntekostnader visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

Balansräkningen beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångarna i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

Omsättningstillgångar - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

Eget kapital består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

Fritt eget kapital - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

Skulder som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinbetalda hyror och avgifter, leverantörsfakturor samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

Kassaflödesanalysen visar förändringen av föreningens likvida medel under året, d v s de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

Tilläggsupplysningar (Noter) skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

Årsredovisning

för

Brf Marmen

789200-1061

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Marmen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Föreningen har sitt säte i Sundsvalls Kommun.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att å sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Föreningens byggnad, lägenhetsfördelning och mark

Föreningens fastighet, Sköle 26:1, Matfors bebyggdes 1963. På fastigheten finns två sammanbyggda bostadshus innehållande 28 lägenheter och 3 lokaler. Fastigheten är belägen på Centrumgatan 22-30.

Lägenhetsfördelning:

1 st	1 rum och kokvrå
2 st	2 rum och kök
22 st	3 rum och kök
2 st	4 rum och kök

Total bostadsyta: 2 236 m²

Total lokalyta: 155 m²

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även en tilläggförsäkring för bostadsrättshavaren.

Föreningens mark innehas med äganderätt

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de kommande fem åren. Underhållsplanen uppdateras varje år i samband med att fastigheten besiktas och planen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål.



<u>Utförda underhållsåtgärder</u>	<u>År</u>
Nytt tätskikt yttertak	2020
Relining och stambyte	2018-2021
Utförd OVK	2018
Energideklaration	2018
Nya inglasade balkonger	2014
Byte fasad	2014
Renovering tvättstuga	2007-2012
Målning trapphus	2006
Installation nya motorvärmare	2004
Byte entrédörrar & källardörrar	2003

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året genomfört periodiskt underhåll till 289 282 kr, och löpande underhåll för 58 782 kr. Det periodiska underhållet består av byggande av paviljong, stenläggning och boulebana, samt rivning ochläggning av nytt papptak.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 36. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 35.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2024-04-16 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Monica Grönlund Conny Pettersson Evert Hellman Sten Holmgren Jenny Lindblom	Ordförande Ledamot (avgått under året) Ledamot Ledamot Ledamot
Suppleant	Birgitta Johansson Stig Flodin	
Revisorer	Revidacta Revision AB	
Suppleant	Mats Bengtson reviråd AB	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 9 st protokollförda sammanträden.

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-05-02.



Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	1 658	1 646	1 613	1 610	1 600
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-191	-100	197	367	-47
Soliditet (%)	16,72	18,06	18,47	14,88	12,28
Kassalikviditet (%)	46,09	207,64	219,15	144,24	497,93
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	592	581	570	570	570
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 768	2 883	3 002	3 122	3 241
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 960	3 083	3 210	3 338	3 465
Sparande per kvm (kr/kvm)	193	167	234	285	224
Räntekänslighet (%)	5,00	5,31	5,64	5,86	6,08
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	216	211	196	169	178
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	79,89	78,93	78,96	79,38	79,60

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett resultatmässigt underskott för räkenskapsåret 2024. I resultatet ingår avskrivningar om 363 379 kr, som ej påverkar likviditeten. Exkluderar man dessa hamnar resultatet på +172 097 kr. Styrelsen gör bedömningen att det negativa resultatet inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida åtaganden.



Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	210 567	0	694 922	792 122	-99 579	1 598 032
Avsättning underhållsfond			109 000	-109 000		0
lanspråktagande underhållsfond			-134 497	134 497		0
Omföring av föregående års resultat				-99 579	99 579	0
Årets resultat					-191 282	-191 282
Belopp vid årets utgång	210 567	0	669 425	718 040	-191 282	1 406 750

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	718 040
årets förlust	-191 282
	526 758

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig	109 000
reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig	0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-289 282
i ny räkning överföres	707 040
	526 758

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



Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 657 991	1 645 873
Summa rörelseintäkter		1 657 991	1 645 873
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 023 890	-962 406
Övriga externa kostnader		-112 968	-107 242
Personalkostnader	4	-162 276	-153 628
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-363 379	-363 379
Summa rörelsekostnader		-1 662 513	-1 586 655
Rörelseresultat		-4 522	59 218
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 377	133
Räntekostnader och liknande resultatposter		-197 137	-158 930
Summa finansiella poster		-186 760	-158 797
Resultat efter finansiella poster		-191 282	-99 579
Resultat före skatt		-191 282	-99 579
Årets resultat		-191 282	-99 579



Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	7 150 621	7 514 000
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
Pågående ombyggnad	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 150 621	7 514 000
Summa anläggningstillgångar		7 150 621	7 514 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	5 145
Övriga fordringar		985	6 618
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		66 100	63 638
Summa kortfristiga fordringar		67 085	75 401
<i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		1 197 237	1 260 654
Summa kassa och bank		1 197 237	1 260 654
Summa omsättningstillgångar		1 264 322	1 336 055
SUMMA TILLGÅNGAR		8 414 943	8 850 055

Th

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		210 567	210 567
Fond för yttre underhåll		669 425	694 922
Summa bundet eget kapital		879 992	905 489
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		718 040	792 122
Årets resultat		-191 282	-99 579
Summa fritt eget kapital		526 758	692 543
Summa eget kapital		1 406 750	1 598 032
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	4 265 000	6 608 586
Summa långfristiga skulder		4 265 000	6 608 586
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del skuld till kreditinstitut	10	2 353 000	285 000
Leverantörsskulder		124 391	98 506
Övriga skulder		65 992	72 262
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		199 810	187 669
Summa kortfristiga skulder		2 743 193	643 437
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 414 943	8 850 055

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-191 282	-99 579
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	363 379	363 379
Betald skatt	2 113	2 350
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	174 210	266 150

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	5 145	-5 145
Förändring av kortfristiga fordringar	-2 462	-3 092
Förändring av leverantörsskulder	25 885	23 160
Förändring av kortfristiga skulder	9 392	20 172
Kassaflöde från den löpande verksamheten	212 170	301 245

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-275 586	-285 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-275 586	-285 000

Årets kassaflöde

-63 416 **16 245**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 260 654	1 244 408
Likvida medel vid årets slut	1 197 238	1 260 653



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

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 och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	60 år
Tillkommande utgifter	30-40 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

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

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar. Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 279 924 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

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.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.



Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 324 596	1 299 144
Hyror lokaler	52 262	61 104
Hyror parkeringsplatser	29 000	36 375
Gemensamhetsel	53 205	56 675
Balkongtillägg	183 000	183 000
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 299	6 460
Avgift andrahandsuthyrning	10 527	2 628
Pantsättningsavgift	1 098	483
Öresutjämning	3	4
	1 657 990	1 645 873

Th

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Löpande underhåll	58 782	162 281
Periodiskt underhåll	289 282	134 479
Uppvärmning	310 089	299 188
Vatten- och avloppsavgifter	107 004	88 878
Elavgifter	100 159	117 473
Sophämtning	24 581	35 007
Snöröjning	30 438	25 281
Förbrukningsmaterial	5 643	3 755
Försäkring fastighet	42 347	37 756
Kabel-tv	26 445	27 752
Fastighetsskatt	28 470	28 470
Larmtjänst etc.	650	650
Trivselkonto	0	1 436
	1 023 890	962 406

Not 4 Personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar	105 172	94 927
Arvoden till styrelsen	39 000	39 000
Sociala avgifter och pensionskostnader	18 104	19 701
	162 276	153 628

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	11 851 879	11 851 879
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 851 879	11 851 879
Ingående avskrivningar	-4 337 879	-3 974 500
Årets avskrivningar	-363 379	-363 379
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 701 258	-4 337 879
Utgående redovisat värde	7 150 621	7 514 000
Taxeringsvärden byggnader	7 347 000	7 347 000
Taxeringsvärden mark	1 800 000	1 800 000
	9 147 000	9 147 000

Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 9 000 000 kr och lokaler 147 000 kr.



Not 6 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	8 373 600	8 373 600
	8 373 600	8 373 600

Not 7 Inventarier och maskiner

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde inventarier	47 989	47 989
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 989	47 989
Ingående ackumulerade avskrivningar	-47 989	-47 989
Utgående ackumulerade avskrivningar	-47 989	-47 989
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Pågående arbeten

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående nedlagda utgifter	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel		
Nordea	584 891	1 258 654
Nordea Sparkonto	612 346	1 999
	1 197 237	1 260 653

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek AB	2,79	2026-09-30	2 210 000	2 288 000
Stadshypotek AB	1,37	2025-06-01	2 192 000	2 275 000
Stadshypotek AB	4,55	2027-09-01	2 216 000	2 312 000
			6 618 000	6 875 000
Kortfristig del av långfristig skuld			2 353 000	285 000

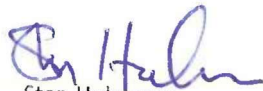
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 5 333 000 kr.



Matfors 2025-03-17


Monica Grönlund
Ordförande


Jenny Lindblom
Sekreterare


Sten Holmgren
Ledamot


Evert Hellman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 19 mars 2025.

Revidacta Revision AB


Tobias Wiklund
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Marmen

Org.nr. 789200-1061

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Marmen för år 2024.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Marmen för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Härnösand den 19 mars 2025

Revidacta Revision AB



Tobias Wiklund

Auktoriserad revisor FAR



Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. Drygt 80 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.



Castor Förvaltning



CastorForvaltning



Förvaltnings AB Castor