

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Mårtens Hus i Lund**

769600-8304

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Mårtens Hus i Lund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

#### **Föreningens ändamål**

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

#### **Grundfakta om föreningen**

Bostadsrättsföreningen registrerades 1995-04-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-03 på Bolagsverket.

#### **Fakta om vår fastighet**

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

| <u>Fastighetsbeteckning</u> | <u>Förvärv</u> | <u>Kommun</u> |
|-----------------------------|----------------|---------------|
| Lund Kristendomen 1         | 1998           | Lund          |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom If Skadeförsäkring AB. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. Byggnadernas uppvärmning är gaspanna i varje lägenhet.

#### **Byggnadsår och ytor**

Fastigheten färdigställdes 1991 och består av 29 flerbostadshus i 1-2 våningar.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbesked 9 188 kvadratmeter, varav 9 188 utgör lägenhetsyta.

#### **Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 107 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter.

| <u>2 rok</u> | <u>3 rok</u> | <u>4 rok</u> | <u>5 rok</u> |
|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 44           | 36           | 25           | 2            |

På fastigheten finns även en gemensamhetslokal inrättad med kontor och lokal med kök för uthyrning till medlemmarna.

#### **Byggnadernas tekniska status**

För bedömningen av fastighetsunderhållet utförs en årlig okulär besiktning i samråd med entreprenörer inom byggnadsunderhåll.

#### **Förvaltning**

Föreningen har under 2023 utfört följande i egen regi:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande uppdrag har skötts av:

- Besöksparkering
  - El, gas, och vatten
  - Underhåll gaspannor
  - Kabel TV
  - Bredband 1 GB/s
- Apcoa Parking Sverige  
Kraftringen, Göteborgs Energi och Vasyd  
Vaillant Group Gaseres  
Tele 2  
Bahnhof

- |                                  |                        |
|----------------------------------|------------------------|
| - Underhåll ventilation          | Lindsells              |
| - Renhållning                    | Lunds Renhållningsverk |
| - Bokslut, aviseringar, revision | ICG Economia, KPMG     |

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter är 107 stycken.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 7 stycken överlåtit.

Föreningens krav vid andrahandsuthyrning är:  
Styrelsen vill ha kontaktuppgifter på de som hyr och till vilken avgift.  
Föreningen tar ut en avgift på 10 procent av prisbasbeloppet per år.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut med 500 kr respektive 200 kr. Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Ingemar Lindberg  | ledamot (ordförande) |
| Lisbeth Hansen    | ledamot              |
| Ann Levén         | ledamot              |
| Göran Hermansson* | ledamot              |
| Axel Franke       | ledamot              |
| Oscar Olsson      | suppleant            |

\*Under året avgick Göran Hermansson ur styrelsen  
Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

|                 |                              |
|-----------------|------------------------------|
| KPMG AB         | årets revisor Andrea Åkesson |
| Göran Serin     | ordinarie föreningsrevisor   |
| Johan Jedhammar | suppleant föreningsrevisor   |

### Valberedningen

Valberedningen har bestått av Linnea Svensson Arbab och Adam Niekrasz.

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj 2023.

### Väsentliga händelser under året

Månadsavgiften höjdes med 8 procent den 1 januari 2023.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten.

Månadsavgiften höjs med 8 procent den 1 januari 2024..

### Föreningens ekonomi

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2023-12-31 uppgick till 124 697 539 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen.

Föreningens lån är upptagna i SEB och är på totalt 46 650 000 kr. Samtliga fyra lån löper med rörlig ränta (fn. 4,4 procent ränta). Den årliga amorteringen är 600 000 kr.

### Övrig information

Föreningens hemsida är: [www.martenshus.se](http://www.martenshus.se)

Föreningen har sitt säte i Lund.

### Medlemsinformation

Månadsavgiften för år 2024 är höjd med 8 procent jämfört med år 2023.

| <b>Flerårsöversikt (tkr)</b>                            | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)     | 506         | 468         | 468         | 468         | 468         |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 5 077       | 5 143       | 5 208       | 5 273       | 5 338       |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                               | 122         | 163         | 121         | 271         | 22          |
| Räntekänslighet (%)                                     | 10          | 11          | 11          | 11          | 11          |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                          | 49          | 46          | 49          | 41          | 36          |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter      | 91          | 93          | 93          | 92          | 92          |
| Resultat efter finansiella poster                       | -104        | 275         | -110        | 1 238       | -1 050      |

### Förändringar i eget kapital

|   | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Upplåtelse-<br/>avgift</b> | <b>Fond för<br/>yttre<br/>underhåll</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>    |
|---|------------------------------|-------------------------------|---|--------------------------------|---------------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång                 | 10 400                       | 3 295 800                     | 4 644 684                               | -444 645                       | 274 962                   | <b>7 781 201</b> |
| Disposition av föregående års resultat: |                              |                               |   | 274 962                        | -274 962                  |                  |
| Avsättning till underhållsfond          |                              |                               | 495 000                                 | -495 000                       |                           |                  |
| Återföring underhållsfond               |                              |                               | -495 000                                | 495 000                        |                           | <b>0</b>         |
| Årets resultat                          |                              |                               |   |                                | -103 880                  | <b>-103 880</b>  |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>          | <b>10 400</b>                | <b>3 295 800</b>              | <b>4 644 684</b>                        | <b>-169 683</b>                | <b>-103 880</b>           | <b>7 677 321</b> |

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                 |
|------------------|-----------------|
| ansamlad förlust | -169 683        |
| årets förlust    | -103 880        |
|                  | <b>-273 563</b> |

|  |                 |
|--|-----------------|
| behandlas så att reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna i ny räkning överföres | -495 000        |
|  | 221 437         |
|  | <b>-273 563</b> |

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

*M*

## Resultaträkning

|   | Not  | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|---|------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>               |      |                           |                           |
| Nettoomsättning   | 2    | 5 119 280                 | 4 638 348                 |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>          |      | <b>5 119 280</b>          | <b>4 638 348</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                       |      |                           |                           |
| Fastighetskostnader   | 3    | -1 375 814                | -1 420 619                |
| Reparationer och underhåll                                    | 4    | -530 941                  | -948 969                  |
| Anslutningskostnader  | 5    | -193 041                  | -177 327                  |
| Styrelsekostnader   | 6    | -95 636                   | -93 410                   |
| Övriga kostnader  | 7    | -79 787                   | -71 707                   |
| Av- och nedskrivningar av materiella<br>anläggningstillgångar | 8, 9 | -1 223 070                | -1 223 070                |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                 |      | <b>-3 498 289</b>         | <b>-3 935 102</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>  |      | <b>1 620 991</b>          | <b>703 246</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                                     |      |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter              |      | 118 915                   | 1                         |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                    |      | -1 843 786                | -428 285                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                               |      | <b>-1 724 871</b>         | <b>-428 284</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                      |      | <b>-103 880</b>           | <b>274 962</b>            |
| <b>Resultat före skatt</b>                                    |      | <b>-103 880</b>           | <b>274 962</b>            |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b>-103 880</b>           | <b>274 962</b>            |

*AM*

## Balansräkning

Not  
1

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

|   |   |                   |                   |
|---|---|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark                            | 8 | 43 707 835        | 44 461 380        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar      | 9 | 4 267 505         | 4 737 030         |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |   | <b>47 975 340</b> | <b>49 198 410</b> |

#### **Summa anläggningstillgångar**

**47 975 340**

**49 198 410**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

|  |  |                |                |
|--|--|----------------|----------------|
| Kundfordringar                               |  | 0              | 208            |
| Övriga fordringar                            |  | 341            | 655            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |  | 189 427        | 172 805        |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |  | <b>189 768</b> | <b>173 668</b> |

##### *Kassa och bank*

|                                    |  |                  |                  |
|------------------------------------|--|------------------|------------------|
| Kassa och bank                     |  | 6 972 559        | 6 758 227        |
| <b>Summa kassa och bank</b>        |  | <b>6 972 559</b> | <b>6 758 227</b> |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b> |  | <b>7 162 327</b> | <b>6 931 895</b> |

#### **SUMMA TILLGÅNGAR**

**55 137 667**

**56 130 305**

## Balansräkning

Not  
1

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Inbetalda insatser och emissionsinsatser

10 400

10 400

Upplåtelseavgifter

3 295 800

3 295 800

Fond för yttre underhåll

10

4 644 684

4 644 684

**Summa bundet eget kapital**

**7 950 884**

**7 950 884**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-169 683

-444 645

Årets resultat

-103 880

274 962

**Summa fritt eget kapital**

**-273 563**

**-169 683**

**Summa eget kapital**

**7 677 321**

**7 781 201**

#### Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut

11, 13

46 050 000

46 650 000

**Summa långfristiga skulder**

**46 050 000**

**46 650 000**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

245 260

586 896

Övriga skulder

633 205

634 910

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

531 881

477 298

**Summa kortfristiga skulder**

**1 410 346**

**1 699 104**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**55 137 667**

**56 130 305**

*Kr*

## Kassaflödesanalys

|   | Not | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
|   | 1   |                           |                           |
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |     |                           |                           |
| Resultat efter finansiella poster   |     | -103 880                  | 274 962                   |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               |     | 1 223 070                 | 1 223 070                 |
| Betald skatt  |     | -1 861                    | 2 471                     |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |     | <b>1 117 329</b>          | <b>1 500 503</b>          |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |     |                           |                           |
| Förändring av kundfordringar  |     | 208                       | 439                       |
| Förändring av kortfristiga fordringar   |     | -16 622                   | -13 067                   |
| Förändring av leverantörsskulder  |     | -341 636                  | 328 772                   |
| Förändring av kortfristiga skulder  |     | 55 054                    | 77 479                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |     | <b>814 333</b>            | <b>1 894 126</b>          |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |     |                           |                           |
| Amortering av lån   |     | -600 000                  | -600 000                  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |     | <b>-600 000</b>           | <b>-600 000</b>           |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |     | <b>214 333</b>            | <b>1 294 126</b>          |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   |     |                           |                           |
| Likvida medel vid årets början  |     | 6 758 227                 | 5 464 101                 |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   |     | <b>6 972 560</b>          | <b>6 758 227</b>          |

*AM*



## 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.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

|                       |       |
|-----------------------|-------|
| Byggnader             | 77 år |
| Gaspannor             | 20 år |
| Tekniska anläggningar | 10 år |
| Ventilation           | 20 år |

### Not 2 Föreningens intäkter

|  | 2023              | 2022              |
|--|-------------------|-------------------|
| Månadsavgifter                         | -4 646 988        | -4 302 768        |
| Garage och parkering                   | -414 000          | -303 192          |
| Överlåtelse Pantsättning Lokalhyra m.m | -18 442           | -29 233           |
| Parkeringsavgifter                     | -8 146            | -3 155            |
| Övriga ersättningar, intäkter          | -31 704           | 0                 |
|  | <b>-5 119 280</b> | <b>-4 638 348</b> |

### Not 3 Fastighetskostnader

|                          | 2023             | 2022             |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Fastighets försäkring    | 106 996          | 99 996           |
| Fastighetsavgift         | 170 023          | 162 533          |
| Vatten/avlopp            | 388 581          | 303 062          |
| Gas                      | 17 774           | 27 026           |
| El                       | 60 185           | 120 022          |
| Städning och renhållning | 212 531          | 212 993          |
| Kompostkostnader         | 13 601           | 22 954           |
| Vinter skötsel           | 26 515           | 92 425           |
| Fastighets skötsel       | 379 608          | 379 608          |
|                          | <b>1 375 814</b> | <b>1 420 619</b> |

M

#### Not 4 Reparationer och underhåll

|                             | 2023           | 2022           |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Underhåll markanläggning    | 32 714         | 11 262         |
| Underhåll garage            | 2 821          | 1 057          |
| Underhåll anläggningar      | 19 630         | 374 558        |
| Förbrukningsinventarier     | 0              | 10 592         |
| Förbrukningsmaterial        | 4 794          | 2 472          |
| Underhåll värmeanläggningar | 257 189        | 176 790        |
| Underhåll ventilation       | 83 150         | 176 654        |
| Underhåll hus               | 128 743        | 177 168        |
| Försäkringsskador           | 0              | 14 000         |
| Underhåll inventarier       | 1 900          | 4 416          |
|                             | <b>530 941</b> | <b>948 969</b> |

#### Not 5 Anslutningskostnader

|                  | 2023           | 2022           |
|------------------|----------------|----------------|
| Bahnhof bredband | 125 961        | 119 465        |
| Tele 2 TV        | 67 080         | 57 862         |
|                  | <b>193 041</b> | <b>177 327</b> |

#### Not 6 Styrelsekostnader

|                          | 2023          | 2022          |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden          | 84 000        | 82 000        |
| Sociala avgifter arvoden | 11 636        | 9 310         |
| Styrelseomkostnader      | 0             | 2 100         |
|                          | <b>95 636</b> | <b>93 410</b> |

#### Not 7 Övriga kostnader

|                       | 2023          | 2022          |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Kreditupplysning      | 1 244         | 1 244         |
| Service Avgift        | 9 462         | 8 882         |
| Revisionskostnader    | 60 038        | 57 013        |
| Bankkostnader         | 4 643         | 3 768         |
| Förvaltningskostnader | 4 400         | 800           |
|                       | <b>79 787</b> | <b>71 707</b> |

M

### Not 8 Byggnader och mark

|   | 2023               | 2022               |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 62 864 781         | 62 864 781         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>62 864 781</b>  | <b>62 864 781</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -18 403 401        | -17 649 856        |
| Årets avskrivningar                             | -753 545           | -753 545           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-19 156 946</b> | <b>-18 403 401</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>43 707 835</b>  | <b>44 461 380</b>  |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 113 000 000        | 113 000 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 52 000 000         | 52 000 000         |
|   | <b>165 000 000</b> | <b>165 000 000</b> |

### Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

|   | 2023              | 2022              |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 9 709 954         | 9 709 954         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>9 709 954</b>  | <b>9 709 954</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -4 972 924        | -4 503 399        |
| Årets avskrivningar                             | -469 525          | -469 525          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-5 442 449</b> | <b>-4 972 924</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>4 267 505</b>  | <b>4 737 030</b>  |

### Not 10 Fond för yttre underhåll

|                                    | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Ingående saldo                     | 4 644 684        | 4 149 684        |
| Reservering enligt stadgar         | 495 000          | 495 000          |
| Ianspråktagande av reparationsfond | -495 000         |                  |
|                                    | <b>4 644 684</b> | <b>4 644 684</b> |

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare                              | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2023-12-31 | Lånebelopp<br>2022-12-31 |
|---|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| SEB 26644925                            | 4,39           | 2024-06-21                | 14 625 000               | 14 625 000               |
| SEB 26644933                            | 4,39           | 2024-06-21                | 14 625 000               | 14 625 000               |
| SEB 26644976                            | 4,39           | 2024-06-21                | 7 200 000                | 7 800 000                |
| SEB 26644984                            | 4,43           | 2024-06-21                | 10 200 000               | 10 200 000               |
|   |                |                           | <b>46 650 000</b>        | <b>47 250 000</b>        |
| Kortfristig del av långfristig<br>skuld |                |                           | 600 000                  | 600 000                  |

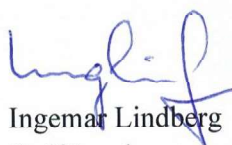
### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

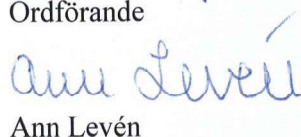
|  | 2023-12-31      | 2022-12-31      |
|--|-----------------|-----------------|
| Upplupna räntor                          | -72 182         | -43 363         |
| Förutbetalda hyror                       | -444 699        | -412 076        |
| Övr upplupna kostn/förutbetalda intäkter | -15 000         | -21 858         |
|  | <b>-531 881</b> | <b>-477 297</b> |

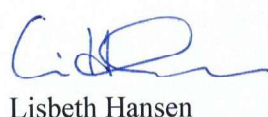
### Not 13 Ställda säkerheter

|  | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag</b> |                   |                   |
| Fastighetsinteckning                                     | 98 370 000        | 98 370 000        |
|  | <b>98 370 000</b> | <b>98 370 000</b> |

Lund den 25 mars 2024

  
Ingemar Lindberg  
Ordförande

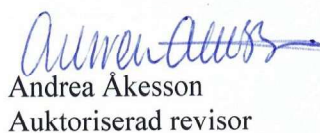
  
Ann Levén


  
Lisbeth Hansen

  
Axel Francke

Vår revisionsberättelse har lämnats 27 mars 2024

KPMG AB

  
Andrea Åkesson  
Auktoriserad revisor

  
Göran Serin  
Föreningens revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MÅRTENS HUS I LUND, org. nr 769600-8304

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MÅRTENS HUS I LUND för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen, förutom effekterna av det förhållande som beskrivs i avsnittet Grund för uttalanden, 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.

Som en följd av det förhållande som beskrivs i avsnittet Grund för uttalanden avstyrker vi att föreningsstämman fastställer balansräkningen. Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Av not 11 framgår det att föreningen har lån uppgående till 46 650 TSEK vilka förfaller till betalning inom ett år från balansdagen, varav 46 050 TSEK har klassificerats som långfristiga skulder. Dessa lån skulle ha klassificerats som kortfristiga skulder i årsredovisningen varför det föreligger ett väsentligt klassificeringsfel avseende dessa skulder.

### 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.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

## Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## 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 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MÄRTENS HUS I LUND för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

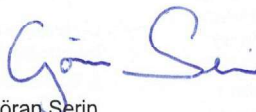
Malmö den 27 mars 2024

KPMG AB



Andrea Akesson

Auktoriserad revisor



Göran Serin

Förtroendevald revisor