

# Årsredovisning

---

## *BRF Mårtensberg i Vendelsö*

716419-4693

Styrelsen för BRF Mårtensberg i Vendelsö får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2-6
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8-9
- Kassaflödesanalys	10
- Noter	11-14
- Underskrifter	15

## Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens i BRF Mårtensbergs uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2037.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

### Föreningens ändamål

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

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen Mårtensberg i Vendelsö, 716419-4693, registrerades 1985-10-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-05-19 och nuvarande stadgar registrerades 2009-11-30 hos Bolagsverket. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Styrelsen

Nicklas Petersson	Ledamot
Denny Kosgård	Ledamot
Agnieszka Jablonska	Ledamot
Goran Lukic	Ledamot
Marcus Fagerlund	Ledamot

### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Nicklas Petersson	Ledamot
Agnieszka Jablonska	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda styrelsemöten samt 1 planeringsdag.

### Revisorer

Per Engzell	Ordinarie extern	Engzells Revisionsbyrå AB
Linda Brandt	Ordinarie intern	Medlem i Brf

### Valberedning

Gunilla Isaksson Sammankallande  
Marcus Lönnqvist

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-11-24

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Klena 2:231	1987	Haninge

Fullvärdesförsäkring finns via IF. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via luftburen värmeåtervinning och direkt-el.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1987 - 1988 och består av 12 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1989.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 489 m<sup>2</sup>, varav 6 489 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 79 lägenheter med bostadsrätt fördelat om 34 st 2 rok, 19 st 3rok samt 26 st 5 rok.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Grillkåtan	
Ettan	Föreningslokal

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2037. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fortsatt beskärning av träd och buskar.	2021/2022	
Fortsatt byte av fönstersmyg samt utsatta fönster	2021/2022	
övre Skolrådsvägen		
Ombyggnation lekplats på Skolrådsvägen	2021-2022	
Byte av pannor.	2021-2022	7st
Renovering förrådskast samt fuktskadade väggar i förråden	2020-2021	
Påbörjat arbete med byte av fönstersmyg samt renovering av angripna fönster	2020-2021	
Beskärning av träd och buskar	2020-2021	
Byte av FTX	2020-2021	2 st
Byte av LVA	2020-2021	6 st
Byte av VVB	2020-2021	1 st
SBA – Kontroll brandskydd	2021	
Byte av pannor	2020	10 st
Byte av LVA	2020	9 st
Montering moloker 2019		
Byte av armaturer belysning	2019	
Renovering balkonger	2019	
Spolning Masab	2019	
Byte av LVA	2019	12 st
Byte varmvattenberedare	2019	2 st
Byte av FTX	2019	4 st
Byte av frånluftsvärmepump	2019	2st
Fasadmålning	2018	
Byte av LVA	2018	8 st
Byte varmvattenberedare	2018	2 st
Byte av FTX	2018	3 st
Byte frånluftsvärmepump	2018	4 st
Byte dåligt virke	2018	Skolrådsvägen
Målning av garage	2016 - 2017	Skv, Mbv, Lrv
Fasadmålning etapp 4	2016	Skolrådsvägen 70-94
Utbyte och förstärkning av hängrännor på fasader	2016	Skolrådsvägen 70-94
Byte av FTX	2016 - 2017	3 st
Byte av LVA	2016 - 2017	3 st
Byte frånluftsvärmepump	2016 - 2017	2 st
Byte av FTX	2015 - 2016	6 st
Byte frånluftsvärmepump	2015 - 2016	1 st
Byte av LVA	2015 - 2016	7 st
Byte av VVB	2015 - 2016	1 st
Fasadmålning	2014	Lärrarinnvägen
Översyn av aggregat och rensning av frånluftskanaler	2014	Etapp 2
Utbyte och förstärkning av hängrännor på fasader	2014 - 2015	Etapp 2
Byte av Flexit aggregat i tvåor	2014 - 2015	2st
Byte frånluftsvärmepump i treor och femmor	2014 - 2015	2 st

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Fortsatt beskärning av träd och buskar	2022/2023
Fortsatt byte av fönstersmyg samt utsatta fönster övre Skolrådsvägen	2022/2023
Översyn av spillvatten/avloppsledning	2022/2023
Infrastruktur för laddning av elhybridbilar	2022/2023

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Lägenhetsförteckning	Bostadsförvaltning Sverige AB
Ekonomisk förvaltning	Bostadsförvaltning Sverige AB

### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1519 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

Under verksamhetsåret 21/22 har styrelsen hanterat och åtgärdat 48 st jourärenden.

Två städdagar har genomförts under verksamhetsåret. Under städdagarna har det funnits containrar för grovsopor uppställda där medlemmarna har kunnat kastat grovsopor samt löv och grenar. Det har varit en bra medverkan av medlemmarna och där vi äntligen kunde återgå till den gemensamma lunchen som avslutning.

Mårtensbergsbladet har utkommit med fyra nummer under året.

Arbetet med projektering av tidigare beslut om installation av laddstolpar till föreningens parkeringar/garage har fortlöp under året. En översyn av stödmurar inom föreningens ansvar har genomförts.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 79 st

Överlåtelse under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 0 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 103 st

Tillkommande medlemmar: 8 st

Avgående medlemmar: 8 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 103 st

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	<b>2107-2206</b>	<b>2007-2106</b>	<b>1907-2006</b>	<b>1807-1906</b>	<b>1707-1806</b>
Nettoomsättning	5 620	5 616	5 596	5 579	5 541
Resultat efter finansiella poster	596	844	189	-820	133
Soliditet %	18	17	16	16	17
Avgift/m2 bostadsyta	805	805	805	805	805
Lån/m2 bostadsyta	6 804	6 827	6 848	6 873	7 172

(Bostadsyta = 6 489 m2)

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	5 154 990	2 413 450	1 015 246	843 752	<b>9 427 438</b>
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			843 752	-843 752	<b>0</b>
Förändring av underhållsfond		334 475	-334 475		<b>0</b>
Årets resultat				596 100	<b>596 100</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 154 990</b>	<b>2 747 925</b>	<b>1 524 523</b>	<b>596 100</b>	<b>10 023 538</b>

## RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	1 524 523
Årets resultat	596 100
<i>Summa</i>	<i>2 120 623</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till underhållsfond	1 450 000
Uttag ur underhållsfondfond	-1 516 456
Balanseras i ny räkning	2 187 079
<i>Summa</i>	<i>2 120 623</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

## RESULTATRÄKNING

1

		2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	5 619 828	5 616 146
Övriga rörelseintäkter		640	375
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>5 620 468</b>	<b>5 616 521</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3, 4, 5, 6	-3 119 050	-2 627 589
Övriga externa kostnader	7	-149 751	-324 614
Personalkostnader	8	-285 373	-302 028
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 052 385	-1 052 383
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 606 559</b>	<b>-4 306 614</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 013 909</b>	<b>1 309 907</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-417 809	-466 155
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-417 809</b>	<b>-466 155</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>596 100</b>	<b>843 752</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>596 100</b>	<b>843 752</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>596 100</b>	<b>843 752</b>

# BALANSRÄKNING

1

2022-06-30 2021-06-30

## TILLGÅNGAR

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	10	48 045 024	49 094 594
Maskiner och inventarier	11	12 668	15 483
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>48 057 692</i>	<i>49 110 077</i>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>500</i>	<i>500</i>

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>48 058 192</b>	<b>49 110 577</b>
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	13	264 814	224 807
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>264 814</i>	<i>224 807</i>

#### Kassa och bank

Kassa och bank		7 164 690	5 509 455
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>7 164 690</i>	<i>5 509 455</i>

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 429 504</b>	<b>5 734 262</b>
------------------------------------	--	------------------	------------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>55 487 696</b>	<b>54 844 839</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------



2022-06-30 2021-06-30

**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		5 154 990	5 154 990
Fond för yttre underhåll	14	2 747 925	2 413 450
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>7 902 915</i>	<i>7 568 440</i>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		1 524 523	1 015 246
Årets resultat		596 100	843 752
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>2 120 623</i>	<i>1 858 998</i>

<b>Summa eget kapital</b>		<b>10 023 538</b>	<b>9 427 438</b>
---------------------------	--	-------------------	------------------

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	15, 16	0	44 150 000
-----------------------------	--------	---	------------

<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>44 150 000</b>
-----------------------------------	--	----------	-------------------

**Kortfristiga skulder**

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	15	44 150 000	150 000
Leverantörsskulder		179 732	445 460
Skatteskulder		120 001	115 261
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 014 425	556 680

<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>45 464 158</b>	<b>1 267 401</b>
-----------------------------------	--	-------------------	------------------

<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>55 487 696</b>	<b>54 844 839</b>
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

## KASSAFLÖDESANALYS

1

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	1 013 909	1 309 907
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	1 052 385	1 052 383
Erlagd ränta	-417 809	-466 155
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>1 648 485</i>	<i>1 896 135</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kundfordringar	13 879	-62 394
- Ökning(-)/Minskning(+) av övriga kortfristiga fordringar	-40 007	46 543
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	182 877	126 416
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 805 234</b>	<b>2 006 700</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-150 000	-137 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-150 000</b>	<b>-137 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 655 234</b>	<b>1 869 200</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 509 455</b>	<b>3 640 255</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>7 164 689</b>	<b>5 509 455</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets planenliga underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

#### Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	År
Byggnader och mark	80
Fastighetsförbättringar	15
Markanläggningar	15
Maskiner och inventarier	10

Not 2	Nettoomsättning	2021/2022	2020/2021
	Årsavgifter	5 226 263	5 226 264
	Hyror parkering/garage	365 266	364 473
	Överlåtelseavgifter	13 108	10 661
	Pantsättningsavgifter	14 308	8 047
	Påminnelseavgifter	720	2 220
	Extranyckel	160	4 480
	Öresutjämning	3	1
		<b>5 619 828</b>	<b>5 616 146</b>

Not 3	Fastighet och entreprenadkostnader	2021/2022	2020/2021
	Inköp av material och varor	8 487	8 968
		<b>8 487</b>	<b>8 968</b>

Not 4	Reparationer och underhåll	2021/2022	2020/2021
	Bostäder	10 830	49 750
	Lås	1 588	6 067
	Installationer	113 088	145 925
	Vattenskada	82 165	11 700
	Huskropp utvändigt	4 688	2 990
	Markytor, utemiljö	48 868	32 261
	Städdag	8 312	12 205
	Övrigt	19 996	–
		<b>289 535</b>	<b>260 898</b>

Not 5	Taxebundna och övriga kostnader	2021/2022	2020/2021
	El	113 656	80 248
	Vatten	408 330	438 767
	Sophämtning	197 286	196 552
	Fastighetsförsäkring	188 950	185 381
	Kabel-TV	37 992	94 826
	Telefon	7 336	7 176
	Bredband	114 907	14 963
	Pant- och överlåtelseavgifter	30 534	25 878
	Fastighetsskatt	120 001	115 261
	Snöröjning	85 580	83 146
		<b>1 304 572</b>	<b>1 242 198</b>

Not 6	Planenligt underhåll	2021/2022	2020/2021
	Byggnad/fastighetsförbättringar	992 231	412 117
	Värmeanläggning	524 225	398 876
	Ventilation	–	304 532
		<b>1 516 456</b>	<b>1 115 525</b>

Not 7	Övriga externa kostnader	2021/2022	2020/2021
	Revisionsarvode	21 475	20 500
	Övriga förvaltningskostnader	18 507	11 644
	Redovisningstjänster	90 555	88 622
	Konsultarvode	7 235	192 737
	Bankkostnader	4 969	4 171
	Medlems- och föreningsavgifter	7 010	6 940
		<b>149 751</b>	<b>324 614</b>

Not 8	Personalkostnader	2021/2022	2020/2021
	Styrelsearvode	100 591	98 636
	Jourarvode	97 555	112 183
	Internrevisor	5 000	5 000
	Övriga arvoden	14 000	14 000
	Sociala kostnader	68 227	72 209
		<b>285 373</b>	<b>302 028</b>

Föreningen har inte haft någon anställd.

Not 9	Avskrivningar	2021/2022	2020/2021
	Byggnad	998 412	998 412
	Förbättringar	11 597	11 597
	Maskiner	2 815	2 815
	Markanläggningar	39 561	39 559
		<b>1 052 385</b>	<b>1 052 383</b>

Not 10	Byggnader och mark	2022-06-30	2021-06-30
	Ingående anskaffningsvärden	63 200 868	63 200 868
	Utgående anskaffningsvärden	63 200 868	63 200 868
	Ingående avskrivningar	-14 106 274	-13 056 706
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 049 570	-1 049 568
	Utgående avskrivningar	-15 155 844	-14 106 274
	<b>Redovisat värde</b>	<b>48 045 024</b>	<b>49 094 594</b>

Taxeringsvärde byggnad: 64 000 000

Taxeringsvärde mark: 17 800 000

Not 11	Inventarier, verktyg och installationer	2022-06-30	2021-06-30
	Ingående anskaffningsvärden	132 818	132 818
	Utgående anskaffningsvärden	132 818	132 818
	Ingående avskrivningar	-117 335	-114 520
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-2 815	-2 815
	Utgående avskrivningar	-120 150	-117 335
	<b>Redovisat värde</b>	<b>12 668</b>	<b>15 483</b>

Not		2022-06-30	2021-06-30
<b>12</b>	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
	Insats Bostadsrätterna Sverige	500	500
		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>13</b>	<b>Övriga fordringar</b>		
	Skattekonto	83 039	43 032
	Skattefordran	181 775	181 775
		<b>264 814</b>	<b>224 807</b>
<b>14</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>		
	Belopp vid årets ingång	2 413 450	2 765 154
	Reservering enligt stadgar	1 450 000	1 450 000
	lanspråkstagande enligt stämmobeslut	-1 115 525	-1 801 704
		<b>2 747 925</b>	<b>2 413 450</b>
<b>15</b>	<b>Skulder kreditinstitut</b>		
	<i>Långfristiga skulder</i>		
	Handelsbanken 0,94% Bundet tom 2023-06-01	14 250 000	14 400 000
	Handelsbanken 0,90% Bundet tom 2022-09-07	15 000 000	15 000 000
	Handelsbanken 0,90% Bundet tom 2022-09-07	14 900 000	14 900 000
	<i>Kortfristiga skulder</i>		
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	–	-150 000
	Kortfristig del som förväntas omförhandlas under året	-44 150 000	–
<b>16</b>	<b>Ställda säkerheter</b>		
	Fastighetsinteckningar	58 427 000	58 427 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>58 427 000</b>	<b>58 427 000</b>
<b>17</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
	Förutbetalda avgifter och hyror	435 982	422 103
	Upplupen ränta	17 193	31 419
	Upplupna kostnader	514 452	103 159
	Arvoden	35 610	–
	Sociala avgifter	11 188	–
		<b>1 014 425</b>	<b>556 681</b>

*UNDERSKRIFTER*

Vendelsö 2022-

Nicklas Petersson

Marcus Fagerlund

Denny Kosgård

Agnieszka Jablonska

Goran Lukic

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-

Per Engzell  
Auktoriserad revisor

Linda Brandt  
Intern revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

23.12.2022 08:19

SENT BY OWNER:

Mikael Kimsjö · 21.12.2022 14:23

DOCUMENT ID:

BkW4JKKIYj

ENVELOPE ID:

BJgXJKtgFo-BkW4JKKIYj

DOCUMENT NAME:

ÅR 2022-06-30.pdf

15 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NICKLAS PETERSSON	Signed	22.12.2022 10:23	eID	
	Authenticated	22.12.2022 10:22	High	
2. MARCUS FAGERLUND	Signed	22.12.2022 11:01	eID	
	Authenticated	22.12.2022 10:57	High	
3. DENNY KOSGÅRD	Signed	22.12.2022 11:37	eID	
	Authenticated	22.12.2022 11:33	High	
4. Agnieszka Anna Jablonska	Signed	22.12.2022 11:53	eID	
	Authenticated	22.12.2022 11:51	High	
5. GORAN LUKIC	Signed	22.12.2022 12:09	eID	
	Authenticated	22.12.2022 12:06	High	
6. Per Engzell	Signed	22.12.2022 12:28	eID	
	Authenticated	22.12.2022 12:23	High	
7. Linda Christina Brandt	Signed	23.12.2022 08:19	eID	
	Authenticated	23.12.2022 08:17	High	

\* 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 Mårtensberg i Vendelsö, org.nr 716419-4693

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mårtensberg i Vendelsö för räkenskapsåret 2021-07-01—2022-06-30

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 30 juni 2022 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 för föreningen.

#### 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 har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

#### Revisorns ansvar

Mitt 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 och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Mårtensberg i Vendelsö för räkenskapsåret 2021-07-01—2022-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar överskottet 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 överskott eller underskott. 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 överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

### Anmärkning

Upphandling av fönsterentreprenad har skett under våren 2021 från styrelseledamots bolag. Efter senaste ordinarie föreningsstämma 2021-11-24 är ledamoten dessutom ordförande i styrelsen.

Vid upphandlingsbeslut 2021-05-11 avstod ledamoten att rösta och tre av fyra ledamöter röstade för beslutet. Vid styrelsemöte 2022-02-26 informerade ordförande om fördyrade kostnader i etapp två utan att nytt beslut togs om kostnaden.

Ordförandes roll i styrelsen är att leda styrelsens arbete och bevaka att styrelsen fullgör sina uppgifter vilket bland annat innebär att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska förhållande i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Ordförande ska se till att sammanträden

hålls när det behövs och att protokoll förs från styrelsens sammanträden.

Genom det betydande inflytande över förberedelser, diskussioner, beslutande och utbetalningar är det även betydande risk för att det förelegat jäv i ordförandes handläggning och påverkan av det egna bolagets entreprenad. Etapp ett fakturerades med 257 tkr och etapp två med 575 tkr. Beloppen stämmer med upphandling och information i protokoll.

Senaste faktura på 460 tkr från ordförandes bolaget var bristfälligt specificerat med koppling till utfört arbete. Fakturan daterades dagen innan bolaget fick sin F-skattsedel indragen. Även fakturans förfallodatum på 8 dagar är betydligt kortare än sedvanligt.

Det framgår inte hur kontroller av utfört arbete gjorts eller vilka garantier som gäller avseende entreprenaden. Det är väsentligt att frågorna utreds.

Danderyd 2022-

Per Engzell  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

22.12.2022 12:29

SENT BY OWNER:

Mikael Kimsjö · 21.12.2022 14:53

DOCUMENT ID:

Bk\_hmqeYj

ENVELOPE ID:


BJIWAJqxYj-Bk\_hmqeYj

DOCUMENT NAME:

Rev.ber. Brf, ej medrevisor, personval.pdf

3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Engzell	 Signed	22.12.2022 12:29	eID	
	Authenticated	22.12.2022 12:28	High	

\* 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