

Årsredovisning

Räkenskapsåret 2025

Brf Marmorlyckan 4

Org. nr. 769636-8427

bsafe
BRF Ekonomi

Document ID: c58a6121-6f50-42cb-a3ee-6218a821b705

Styrelsen för Brf Marmorlyckan 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Varbergs kommun Hallands län.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har följande sammansättning:

Felix Kaloczy	ledamot, ordförande
Alexander Ljusberg	ledamot
Johannes Carli	ledamot
Daniel Thulin	ledamot
Erik Ekman	ledamot
Sandra Bengtsson	suppleant
Sara Andersson	valberedning
Frida Florén	valberedning
Arthur Kozak	revisor

Under verksamhetsåret har föreningen haft 10 st protokollförda styrelsemöten.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2025-05-15 och kungjordes 2025-05-19.

Fastighet och byggnader

Brf Marmorlyckan 4 äger fastigheten Varberg Marmorn 6, 8 parhus och 1 radhuslänga med totalt 22 st bostäder, vilka samtliga upplåts med bostadsrätt. 22 st p-platser finns för uthyrning till föreningens medlemmar.
Fastighetens nybyggnads- och värdeår är 2021. Fastighetens totala taxeringsvärde är 57 726 000 kr.

Antal	Lägenheter	Yta kvm
22	5 rok	2 457,4
22 st		2457,4

Document ID: c58a6121-6f50-42cb-a3ee-6218a821b705

Samfällighet
Föreningen äger andelar i Marmorlyckans samfällighet som bildats under 2021. Samfällighetsföreningen förvaltar bla sophus och utemiljö i området.

Försäkringar
Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår också styrelseanvarsförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll
Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom. Avsättning till yttre underhållsfond görs enligt underhållsplan från 2024 med 569 592 kr.
Under året har normalt löpande underhåll genomförts på fastigheten.

Styrelsen har under året haft ett nära och konstruktivt samarbete. Mötena har varit effektiva och präglats av en god atmosfär. Fokus har legat på att bibehålla en hög grad av transparens gentemot medlemmarna, vilket har skett genom regelbundna uppdateringar via Boappa efter varje styrelsemöte. För på så sätt ge boende insyn i styrelsens arbete & de frågor som rör medlemmarna.

En betydande del av årets arbete har kretsat kring 5-årsbesiktningen, som omfattat samtliga av föreningens lägenheter. Detta har bitvis varit en utmanande och långdragen process som krävt ett stort engagemang från styrelsens sida. Vi vill rikta ett särskilt tack till alla boende för ert tålamod och samarbete i samband med dessa besök och förberedelserna innan.

Ekonomi
Föreningen tog över fastighetens drift från och med 1 januari 2021, då ekonomisk överlämning skedde.

Under året har styrelsen utvärderat föreningens låneportfölj och, efter jämförelse av flera offerter, valt att flytta lånen till SEB för bättre villkor. Lånen har strukturerats med en tredjedel rörligt, en tredjedel bundet på två år och en tredjedel bundet på tre år.

Styrelsen beslutade att höja avgifterna med 2% från 1/1 2025. Styrelsen har beslutat att lämna årsavgifterna för 2026 oförändrade.

Kapitaltillskott	**2025-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Gjorda amorteringar	173 700 kr	231 600 kr	231 600 kr	231 600 kr
Summa kapitaltillskott	173 700 kr	231 600 kr	231 600 kr	231 600 kr

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

Document ID: c58a6121-6f50-42cb-a3ee-6218a821b705

Väsentliga avtal

Bsafe Brf Ekonomi AB	Ekonomisk förvalting
FR Fastighetsservice AB	Fastighetsförvaltning
Varberg Energi AB	El
VIVAB	Vatten, avlopp och renhållning
Telia Sverige AB	Bredband/TV/telefoni
Trygg Hansa	Fastighetsförsäkring

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under verksamhetsåret har 1 av föreningens bostadsrätter överlåtits, förra verksamhetsåret skedde 2 överlåtelser.
Vid årets ingång hade föreningen 44 medlemmar och vid årets slut hade föreningen 42 medlemmar.

Flerårsöversikt	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning (tkr) *	1 721	1 625	1 500	1 425
Resultat efter finansiella poster (tkr) *	-733	-774	-636	-487
Soliditet (%)	76	76	76	76
Driftsnetto (tkr) *	908	948	917	831
Årsavgift (kr/kvm)	559	548	522	490
Årsavgift (kr/kvm) inkl individuell mätning	636	622	583	567
Lån (kr/kvm)	8 954	9 025	9 119	9 214
Bokfört värde byggn/mark (kr/kvm)	37 586	37 985	38 384	38 783
Sparande per kvm (kr/kvm)	110	89	140	200
Räntekänslighet (%)	15	15	16	17
Räntekänslighet (%) totala intäkter	14	14	16	16
Energikostnad (kr/kvm)	58	46	36	31
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93	90	92	94

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Kommentar vid förlust

Verksamhetens resultat innebär en förlust men styrelsen bedömer, vid signering av årsredovisning, att det inte påverkar föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden då kassaflödet, från den löpande verksamheten samt före amortering av lån är positivt.
Se under rubriken "Resultatdispositioner" samt avsnitt kassaflödesanalys för ytterligare information kring årets resultat samt kassaflöde.

Document ID: c58a6121-6f50-42cb-a3ee-6218a821b705

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	74 290 000	479 193	-2 030 483	-774 059	**71 964 651**
Disposition av föregående års resultat:		569 592	-1 343 651	774 059	**0**
Årets resultat				-732 760	**-732 760**
Belopp vid årets utgång	**74 290 000**	**1 048 785**	**-3 374 134**	**-732 760**	**71 231 891**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 374 134
årets förlust	-732 760
	-4 106 894

behandlas så att	
Avsättning till fond för yttre underhåll	569 592
i ny räkning överföres	-4 676 486
	-4 106 894

Avsättning till fond för yttre underhåll sker med 569 592 kr enligt upprättad underhållsplan.

I årets resultat ingår avskrivningar med 1 003 434 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Resultat exkluderat avskrivningar (kronor) 270 674 kr.

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

Document ID: c58a6121-6f50-42cb-a3ee-6218a821b705

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 721 335	1 624 520
		1 721 335	**1 624 520**
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-652 437	-522 522
Övriga kostnader	4	-115 609	-109 043
Personalkostnader	5	-46 365	-45 181
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-1 003 434	-991 616
		-1 817 845	**-1 668 362**
Rörelseresultat		**-96 510**	**-43 842**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		173	264
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-636 423	-730 481
		-636 250	**-730 217**
Resultat efter finansiella poster		**-732 760**	**-774 059**
Resultat före skatt		**-732 760**	**-774 059**
Årets resultat		**-732 760**	**-774 059**

Document ID: c58a6121-6f50-42cb-a3ee-6218a821b705

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6, 8	92 350 010	93 329 808
Inventarier, verktyg och installationer		200 908	460 907
		92 550 918	**93 790 715**
Summa anläggningstillgångar		**92 550 918**	**93 790 715**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		294 438	100
Övriga fordringar		34 971	156 351
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38 262	37 896
		367 671	**194 347**
Kassa och bank		980 110	442 756
Summa omsättningstillgångar		**1 347 781**	**637 103**
SUMMA TILLGÅNGAR		**93 898 699**	**94 427 818**

Document ID: c58a6121-6f50-42cb-a3ee-6218a821b705

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		74 290 000	74 290 000
Fond för yttre underhåll		1 048 785	479 193
		75 338 785	**74 769 193**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-3 374 134	-2 030 483
Årets resultat		-732 760	-774 059
		-4 106 894	**-2 804 542**
Summa eget kapital		**71 231 891**	**71 964 651**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	14 512 933	0
Summa långfristiga skulder		**14 512 933**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	7 488 067	22 174 700
Leverantörsskulder		52 208	38 374
Övriga skulder		1 111	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	612 489	250 093
Summa kortfristiga skulder		**8 153 875**	**22 463 167**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**93 898 699**	**94 427 818**

Document ID: c58a6121-6f50-42cb-a3ee-6218a821b705

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-732 760	-774 059
Avskivningar		1 003 434	991 616
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**270 674**	**217 557**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-294 338	-100
Förändring av kortfristiga fordringar		121 014	-141 731
Förändring av leverantörsskulder		13 834	-5 157
Förändring av kortfristiga skulder		363 507	2 060
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**474 691**	**72 629**
Investeringsverksamheten			
Installation laddstolpar		0	-472 725
Bidrag Naturvårdsverket		236 363	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**236 363**	**-472 725**
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-173 700	-231 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-173 700**	**-231 600**
Årets kassaflöde		**537 354**	**-631 696**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		442 756	1 074 452
Likvida medel vid årets slut		**980 110**	**442 756**

Document ID: c58a6121-6f50-42cb-a3ee-6218a821b705

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 samt BFNAR 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Anläggningstillgångar
Tillämpad avskrivningstider:

Stomme & grund	120 år (0,83%)
Stammar, värme, sanitet (VS)	60 år (1,67%)
El till gruppcentral	60 år (1,67%)
Fasad	60 år (1,67%)
Fönster	60 år (1,67%)
Inre UH (BRH:ansvar)	120 år (0,83%)
Inre UH (BRF:ansvar)	30 år (3,33%)
Yttertak	40 år (2,5%)
Restpost övrigt	120 år (0,83%)
Restpost övrigt	25 år (4%)
Inventarier, verktyg och installationer	10 år (10%)

Komponentindelning
Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter, när komponenter är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

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

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod.

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.

Document ID: c58a6121-6f50-42cb-a3ee-6218a821b705

Driftsnetto
Resultat före avskrivningar.

Lån (kr/kvm)
De totala räntebärande skulderna genom den totala ytan, upplåten med bostadsrätt, i föreningen.

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

Räntekänslighet (%)
Föreningens räntebärande skulder genom årsavgifter (årsavgifter bostadsrätter + avläsning)

Räntekänslighet (inkl. hyror/garage/platser) (%)
Föreningens räntebärande skulder genom årsavgifter samt övriga intäkter så som hyror/garage/p-platser.

Energikostnad (kr/kvm)
Den totala energikostnaden (el, fjärrvärme och VA) genom den totala ytan.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkten (%)
Årsavgifterna genom de totala rörelseintäkterna.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 373 418	1 346 490
Hyror garage och parkeringsplatser	92 400	79 200
Prel.deb.KV	0	1 364
KV moms	132 727	122 023
Internet/Kabel-TV	57 288	57 288
Pantsättningsavgifter	2 307	2 721
Överlåteseavgifter	1 470	4 179
El moms	61 347	11 165
Övriga intäkter	378	90
	1 721 335	**1 624 520**

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	84 065	75 089
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 344	550
Löpande rep och underhåll	0	11 688
Elkostnader	69 675	34 047
Vatten och avlopp	141 491	113 249
Renhållning och sophämtning	93 860	85 703
Fastighetsförsäkringar	57 604	53 988
Internet och kabel-tv	57 292	57 458
Övriga reduktioner av inköpspriser	19 084	18 360
Underhåll grönytor	127 402	62 891
Övriga besiktningskostnader	0	9 499
	651 817	**522 522**

Document ID: c58a6121-6f50-42cb-a3ee-6218a821b705

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Redovisningstjänster	73 312	69 568
Ek.förvaltning utöver avtal	4 436	7 778
Pantsättningsavgifter	2 339	2 253
Bankkostnader	3 214	3 227
Ersättning revisor	18 750	19 000
Övriga förvaltningskostnader	13 558	7 216
	115 609	**109 042**

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	35 280	34 380
Sociala avgifter styrelsearvode	11 085	10 801
	46 365	**45 181**
Totala löner, ersättningar och sociala kostnader	**46 365**	**45 181**

Not 6 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	97 249 000	97 249 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**97 249 000**	**97 249 000**
Ingående avskrivningar	-3 919 192	-2 939 394
Årets avskrivningar	-979 798	-979 798
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-4 898 990**	**-3 919 192**
Utgående redovisat värde	**92 350 010**	**93 329 808**
Taxeringsvärden byggnader	34 626 000	34 626 000
Taxeringsvärden mark	23 100 000	23 100 000
	57 726 000	**57 726 000**
Bokfört värde byggnader	68 311 283	69 291 081
Bokfört värde mark	24 038 727	24 038 727
	92 350 010	**93 329 808**

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	636 423	730 421
Summa räntekostnader	**636 423**	**730 421**

Document ID: c58a6121-6f50-42cb-a3ee-6218a821b705

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	472 725	0
Inköp	0	472 725
Bidrag Naturvårdsverket	-236 363	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**236 362**	**472 725**
Ingående avskrivningar	-11 818	0
Årets avskrivningar	-23 636	-11 818
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-35 454**	**-11 818**
Utgående redovisat värde	**200 908**	**460 907**

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	23 159 000	23 159 000
	23 159 000	**23 159 000**

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långivare	Räntesats % 251231	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Varbergs Sparbank, 277-3	3,20	2025-12-30	0	7 391 567
Varbergs Sparbank, 264-1	3,20	2025-12-30	0	7 391 566
Varbergs Sparbank, 282-3	1,62	2025-12-30	0	7 391 567
SEB, -646	2,54	2027-11-28	7 333 666	0
SEB, -689	2,67	2028-11-28	7 333 667	0
SEB, -735	2,36	2026-10-28	7 333 667	0
Avgår lån som klassificeras som kortfristig skuld			-7 488 067	-22 174 700
			14 512 933	**0**
Kortfristig del av långfristig skuld			7 488 067	22 174 700

*Lån som villkorsändras under år 2026 klassificeras som kortfristig skuld enligt BFNAR (2016:10) punkt 17.5. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas / förlängas. I kortfristig del ovan ingår både klassifisering av kortfristig skuld samt del av föreningens amorteringar som enligt plan är 231 600 kr för 2026.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda intäkter	420 233	129 584
Upplupna räntekostnader	71 243	0
Övriga upplupna kostnader	121 013	120 509
	612 489	**250 093**

Document ID: c58a6121-6f50-42cb-a3ee-6218a821b705

Årsredovisningens innehåll blev klart den 7 april 2026

Varberg

Felix Kaloczy
Ordförande

Johannes Carli

Alexander Ljusberg

Daniel Thulin

Erik Ekman

Revisorspåteckning

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

Arthur Kozak
Revisor
Revise Sverige AB

Document ID: c58a6121-6f50-42cb-a3ee-6218a821b705

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

Document ID: c58a6121-6f50-42cb-a3ee-6218a821b705

2026-04-10 11:07:03 UTC+00:00

Per Olof Johannes Carli

SE BankID - 70a2df22-31ee-4a34-bbf1-405ecce030cb

2026-04-11 05:00:17 UTC+00:00

ERIK EKMAN

SE BankID - a0ecf490-c951-4c72-a68a-4481b218ec99

2026-04-12 18:28:16 UTC+00:00

DANIEL THULIN

SE BankID - 154c4704-0436-4a91-8d12-68826767ea04

2026-04-13 06:14:59 UTC+00:00

Felix Geza Edvin Kaloczy

SE BankID - 8c02aa9c-fee3-4468-bafd-7efcf2b30d35

2026-04-13 16:38:09 UTC+00:00

Per Alexander Ljusberg

SE BankID - b039491c-e44b-4282-9f95-1c2920fa217b

2026-04-14 14:18:13 UTC+00:00

Artur Kozak

SE BankID - 31e7e3e9-042a-429a-9926-b10955d5c745

Document ID: c58a6121-6f50-42cb-a3ee-6218a821b705

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Marmorlyckan 4, org.nr. 769636-8427

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Marmorlyckan 4 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror 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.

Document ID: 330e1fcb-2a41-40ca-ab31-af5e2839d92c

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Marmorlyckan 4 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Min revisionsberättelse har lämnats med digital signering där signeringsdatumet erhålls från signeringsverktyget.

Revise Sverige AB

……

Arthur Kozak

Föreningsvald revisor

Document ID: 330e1fcb-2a41-40ca-ab31-af5e2839d92c

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

Document ID: 330e1fcb-2a41-40ca-ab31-af5e2839d92c

2026-04-14 14:17:28 UTC+00:00

Artur Kozak

SE BankID - b67bf384-754c-4add-b9b0-ff21e545017d

Document ID: 330e1fcb-2a41-40ca-ab31-af5e2839d92c