

# Årsredovisning 2025

Marmorlunden Bostadsrättsförening

769616-9080



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Marmorlunden Bostadsrättsförening

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                    |              |
|----------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse                             | s. 1         |
| Resultaträkning                                    | s. 1         |
| Balansräkning                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys                                  | s. 1         |
| Noter                                              | s. 1         |
| Giltighet                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation                                 | s. 3         |
| Flerårsöversikt                                    | s. 4         |
| Uppllysning vid förlust                            | s. 4         |
| Förändringar i eget kapital                        | s. 5         |
| Resultatdisposition                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning</b>                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning</b>                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b>                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter</b>                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter</b>                               | <b>s. 17</b> |

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-06-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-09-15 och nuvarande stadgar registrerades 2025-07-09 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1952.

Föreningen har 16 hyreslägenheter och 190 bostadsrätter om totalt 8 392 kvm och 9 lokaler om 293 kvm. Byggnadernas totalyta är 8 808 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                         |                                        |
|-------------------------|----------------------------------------|
| Frö Fröström            | Ordförande                             |
| Benjamin Wiorek Hansson | Styrelseledamot                        |
| Björn Edlund            | Styrelseledamot                        |
| Christina Nilsson       | Styrelseledamot                        |
| Grim Lindgren           | Styrelseledamot                        |
| Magnus Linton           | Styrelseledamot                        |
| Marie-Caroline Biver    | Styrelseledamot                        |
| Daniel Lindberg         | Styrelseledamot, avgått årskifte 25/26 |

### Firmateckning

Två ledamöter

### Revisorer

Margareta Kleberg   Auktoriserad revisor   BDO Mälardalen AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Styrelsen har fortsatt arbetet med att stärka föreningens ekonomi genom effektiva upphandlingar.

Tre av föreningens lån på totalt ca 56,4 miljoner har bundits på två respektive tre år till räntesatserna 2,41% (2 år) 2,69% (2 år) 2,81% (3 år).

I samband med omläggningen av lånen amorterades 1,5 miljoner kronor.

Avgifterna höjdes till 1007kr per kvm vilket bedömdes nödvändigt för att möta framtida underhållsbehov.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-04-01 med 4%.

### Förändringar i avtal

Ny städleverantör

### Övriga uppgifter

#### Verksamheten

Styrelsen för föreningen avger härmed förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2025.

Under året har flera underhålls- och förbättringsåtgärder genomförts i fastigheten.

Trapphuset i höghuset har renoverats genom ommålning och ny belysning. Val av färg och belysning har gjorts för att bevara husets 1950-tals estetik. Arbetet färdigställs under 2026.

För att uppfylla gällande regelverk har en ny takfläkt installerats, och spaltventiler har monterats i fönstren ett-rumslägenheter. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts under året.

Belysningen på vinden har förbättrats genom installation av nya armaturer.

Föreningen har även genomfört nödvändiga installationer för att möjliggöra säkert takarbete i enlighet med arbetsmiljökrav.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 242 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 18. Vid räkenskapsårets slut fanns det 240 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 16 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2025       | 2024       | 2023       | 2022       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 10 040 388 | 9 504 661  | 8 905 000  | 8 404 000  |
| Resultat efter fin. poster                         | -1 970 505 | -4 346 537 | -5 066 619 | -1 334 000 |
| Soliditet (%)                                      | 61         | 61         | 58         | 58         |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 1 007      | 969        | 929        | 870        |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 76,4       | 78,2       | 78         | 78         |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 12 024     | 12 219     | 13 832     | 13 832     |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 10 510     | 10 681     | 12 219     | 12 219     |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | 54         | -142       | -212       | -151       |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 36         | 33         |            | -          |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr                    | 207        | 200        |            | -          |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 53         | 46         |            | -          |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 296        | 279        | 276        | 275        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,72       | 4,16       |            | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 11,94      | 12,61      | 15         | 16         |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning vid förlust

Det negativa resultatet är mindre än den totala summan av avskrivningar och underhåll. Föreningen har därför ett positivt sparande på 62 kr per kvadratmeter.

En del reparationer och förbättringsåtgärder har finansierats med egna medel.

Under året har föreningen amorterat på sina lån för att minska räntekostnaderna, som är föreningens största utgift. Amorteringarna kommer att fortsätta i takt med att hyresrätter ombildas och säljs.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2024-12-31         | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2025-12-31         |
|-----------------------|--------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|--------------------|
| Insatser              | 155 056 791        | -                                            | -                               | 155 056 791        |
| Upplåtelseavgifter    | 28 793 291         | -                                            | -                               | 28 793 291         |
| Fond, yttre underhåll | 6 403 214          | -                                            | 865 120                         | 7 268 334          |
| Balanserat resultat   | -36 401 606        | -4 346 537                                   | -865 120                        | -41 613 263        |
| Årets resultat        | -4 346 537         | 4 346 537                                    | -1 970 505                      | -1 970 505         |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>149 505 153</b> | <b>0</b>                                     | <b>-1 970 505</b>               | <b>147 534 648</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -41 613 263        |
| Årets resultat      | -1 970 505         |
| <b>Totalt</b>       | <b>-43 583 767</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 1 113 480          |
| Balanseras i ny räkning              | -44 697 247        |
|                                      | <b>-43 583 767</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

# Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT           | 2025              | 2024              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 10 040 389        | 9 504 661         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 259 347           | 37 583            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>10 299 736</b> | <b>9 542 245</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -6 332 608        | -6 005 157        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -370 925          | -744 592          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -324 221          | -306 630          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -2 668 529        | -2 819 269        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-9 696 283</b> | <b>-9 875 648</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>603 453</b>    | <b>-333 404</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 11 208            | 132 531           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -2 585 166        | -4 145 665        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-2 573 958</b> | <b>-4 013 134</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-1 970 505</b> | <b>-4 346 537</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-1 970 505</b> | <b>-4 346 537</b> |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | NOT    | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                    |                    |
| Byggnad och mark                              | 12, 21 | 235 997 286        | 237 801 689        |
| Markanläggningar                              | 13     | 1 037 589          | 1 162 773          |
| Maskiner och inventarier                      | 14     | 355 690            | 481 582            |
| Pågående projekt                              | 15     | 814 641            | 32 571             |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>238 205 206</b> | <b>239 478 615</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>238 205 206</b> | <b>239 478 615</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                    |                    |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |        | 110 005            | 43 920             |
| Övriga fordringar                             | 16     | 4 741 775          | 6 549 205          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 17     | 264 711            | 328 474            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>5 116 491</b>   | <b>6 921 599</b>   |
| <b>Kortfristiga placeringar</b>               |        |                    |                    |
| Kortfristiga placeringar                      | 18     | 29 660             | 29 660             |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b>         |        | <b>29 660</b>      | <b>29 660</b>      |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                    |                    |
| Kassa och bank                                |        | 154 459            | 113 294            |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>154 459</b>     | <b>113 294</b>     |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>5 300 609</b>   | <b>7 064 552</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>243 505 815</b> | <b>246 543 167</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT    | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |        | 183 850 082        | 183 850 082        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 7 268 334          | 6 403 214          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>191 118 416</b> | <b>190 253 296</b> |
| <b>Ansamlad förlust</b>                      |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | -41 613 263        | -36 401 606        |
| Årets resultat                               |        | -1 970 505         | -4 346 537         |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |        | <b>-43 583 767</b> | <b>-40 748 143</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>147 534 648</b> | <b>149 505 153</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 19, 21 | 56 462 500         | 0                  |
| Övriga långfristiga skulder                  |        | 119 000            | 98 000             |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>56 581 500</b>  | <b>98 000</b>      |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 19, 21 | 36 112 500         | 94 075 000         |
| Leverantörsskulder                           |        | 636 703            | 528 485            |
| Skatteskulder                                |        | 824 044            | 806 154            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 96 604             | 86 857             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 20     | 1 719 816          | 1 443 518          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>39 389 667</b>  | <b>96 940 014</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>243 505 815</b> | <b>246 543 167</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2025              | 2024              |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                   |                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>603 453</b>    | <b>-333 404</b>   |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                   |                   |
| Årets avskrivningar                                                             | 2 668 529         | 2 819 269         |
|                                                                                 | <b>3 271 982</b>  | <b>2 485 865</b>  |
| Erhållen ränta                                                                  | 11 208            | 132 531           |
| Erlagd ränta                                                                    | -2 421 271        | -4 291 166        |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>861 919</b>    | <b>-1 672 769</b> |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                   |                   |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -12 002           | 425 874           |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 248 258           | -300 231          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>1 098 175</b>  | <b>-1 547 126</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                   |                   |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | -1 395 120        | -749 802          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>-1 395 120</b> | <b>-749 802</b>   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                   |                   |
| Bundet eget kapital                                                             | 0                 | 2 508 770         |
| Upptagna lån                                                                    | 1 500 000         | 0                 |
| Amortering av lån                                                               | -3 000 000        | -10 300 000       |
| Depositioner                                                                    | 21 000            | 98 000            |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-1 479 000</b> | <b>-7 693 230</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-1 775 945</b> | <b>-9 990 158</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>6 262 434</b>  | <b>16 252 593</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>4 486 489</b>  | <b>6 262 434</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Marmorlunden Bostadsrättsförening är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                         |          |
|-------------------------|----------|
| Byggnad                 | 100 år   |
| Fastighetsförbättringar | 10-40 år |
| Markanläggningar        | 10 år    |
| Inventarier             | 5-10 år  |
| Installationer          | 10 år    |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

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

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                             | 2025              | 2024             |
|-----------------------------|-------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder       | 7 751 178         | 7 459 740        |
| Hysesintäkter, bostäder     | 997 776           | 979 552          |
| Hysesintäkter, lokaler      | 707 885           | 606 530          |
| Hysesintäkter, p-platser    | 401 260           | 307 333          |
| Intäktssreduktion           | -25 669           | -30 026          |
| El                          | 4 200             | 4 200            |
| Övriga intäkter             | 22 458            | 8 718            |
| Övernattnings-/gästlägenhet | 59 100            | 59 100           |
| Andrahandsuthyrning         | 122 201           | 109 514          |
| <b>Summa</b>                | <b>10 040 389</b> | <b>9 504 661</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                 | 2025           | 2024          |
|-----------------|----------------|---------------|
| Övriga intäkter | 36 423         | 37 583        |
| Återvunnen moms | 222 924        | 0             |
| <b>Summa</b>    | <b>259 347</b> | <b>37 583</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                          | 2025             | 2024             |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel        | 494 084          | 311 753          |
| Städning                 | 196 885          | 213 710          |
| Besiktning och service   | 170 517          | 122 022          |
| Ventilationskontroll OVK | 183 884          | 0                |
| Trädgårdsarbete          | 140 664          | 178 737          |
| Snöskottning             | 114 415          | 181 638          |
| Övrigt                   | 22 749           | 71 016           |
| <b>Summa</b>             | <b>1 323 197</b> | <b>1 078 875</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                               | 2025             | 2024           |
|-------------------------------|------------------|----------------|
| Reparationer                  | 103 576          | 170 925        |
| Bostäder                      | 54 719           | 21 463         |
| Bostäder VVS                  | 17 168           | 6 070          |
| Lokaler                       | 5 103            | 48 575         |
| Tvättstuga                    | 19 284           | 15 647         |
| Trapphus/port/entr            | 170 260          | 25 475         |
| Källarutrymmen                | 13 541           | 63 125         |
| Soprum/miljöanläggning        | 0                | 1 075          |
| Dörrar och lås/porttele       | 73 147           | 18 285         |
| VA                            | 57 480           | 104 013        |
| Värme                         | 4 181            | 105 237        |
| Ventilation                   | 43 455           | 47 954         |
| El                            | 73 684           | 57 494         |
| Hissar                        | 20 992           | 1 866          |
| Tak                           | 4 794            | 73 899         |
| Fasader                       | 58 287           | 0              |
| Fönster                       | 0                | 13 453         |
| Balkonger                     | -190             | 2 634          |
| Staket/grind/terrass          | 5 604            | 2 153          |
| Gård/markytor                 | 7 508            | 17 189         |
| Garage och p-platser          | 531              | 13 610         |
| Försäkringsärende/vattenskada | 545 221          | 47 695         |
| <b>Summa</b>                  | <b>1 278 345</b> | <b>857 838</b> |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                     | 2025      | 2024           |
|---------------------|-----------|----------------|
| Bostäder VVS        | 0         | 36 036         |
| Lokaler             | 0         | 40 095         |
| Trapphus/port/entré | 0         | 138 294        |
| VA                  | 0         | 57 911         |
| Ventilation         | -0        | 0              |
| <b>Summa</b>        | <b>-0</b> | <b>272 336</b> |

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2025             | 2024             |
|--------------|------------------|------------------|
| Fastighetsel | 313 388          | 290 834          |
| Uppvärmning  | 1 825 537        | 1 762 340        |
| Vatten       | 468 112          | 401 231          |
| Sophämtning  | 139 015          | 139 422          |
| <b>Summa</b> | <b>2 746 053</b> | <b>2 593 828</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2025           | 2024             |
|------------------------|----------------|------------------|
| Fastighetsförsäkringar | 221 068        | 249 210          |
| Självrisker            | 26 864         | 229 200          |
| Bredband/Kabel-Tv      | 320 338        | 316 570          |
| Fastighetsskatt        | 416 744        | 407 300          |
| <b>Summa</b>           | <b>985 014</b> | <b>1 202 280</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                               | 2025           | 2024           |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga förvaltningskostnader  | 57 550         | 107 952        |
| Förbrukningsmaterial          | 8 412          | 21 620         |
| Juridiska kostnader           | 26 509         | 71 096         |
| Förlust hyres-/avg-/kundfordr | -26 280        | 161 904        |
| Revisionsarvoden              | 68 169         | 62 277         |
| Ekonomisk förvaltning         | 236 564        | 269 743        |
| Konsultkostnader              | 0              | 50 000         |
| <b>Summa</b>                  | <b>370 925</b> | <b>744 592</b> |

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2025           | 2024           |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden  | 246 713        | 233 326        |
| Sociala avgifter | 77 508         | 73 304         |
| <b>Summa</b>     | <b>324 221</b> | <b>306 630</b> |

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2025             | 2024             |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 2 536 009        | 4 124 162        |
| Övriga räntekostnader                               | 49 157           | 21 503           |
| <b>Summa</b>                                        | <b>2 585 166</b> | <b>4 145 665</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 267 199 987        | 267 199 987        |
| Årets inköp                                   | 688 050            | -1                 |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>267 888 037</b> | <b>267 199 987</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -29 398 298        | -26 743 154        |
| Årets avskrivning                             | -2 492 453         | -2 655 144         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-31 890 751</b> | <b>-29 398 298</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>235 997 286</b> | <b>237 801 689</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>117 157 024</i> | <i>117 157 024</i> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 132 172 000        | 118 755 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 238 988 000        | 260 397 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>371 160 000</b> | <b>379 152 000</b> |

## NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

|                                               | 2025             | 2024             |
|-----------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                  |                  |
| Ingående                                      | 1 362 231        | 645 000          |
| Årets inköp                                   | -75 000          | 717 231          |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>1 287 231</b> | <b>1 362 231</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                  |                  |
| Ingående                                      | -199 458         | -161 225         |
| Årets avskrivning                             | -50 184          | -38 233          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-249 642</b>  | <b>-199 458</b>  |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <b>1 037 589</b> | <b>1 162 773</b> |

## NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                               | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 1 567 800         | 1 567 799         |
| Årets inköp                                   | 0                 | 1                 |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>1 567 800</b>  | <b>1 567 800</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -1 086 218        | -960 326          |
| Årets avskrivning                             | -125 892          | -125 892          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-1 212 110</b> | <b>-1 086 218</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>355 690</b>    | <b>481 582</b>    |

## NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT

|                               | 2025-12-31     | 2024-12-31    |
|-------------------------------|----------------|---------------|
| Ingående balans               | 32 571         | 0             |
| Årets investeringar           | 1 439 296      | 749 802       |
| Omfört till Byggnad           | -657 225       | -717 231      |
| <b>Summa pågående arbeten</b> | <b>814 641</b> | <b>32 571</b> |

## NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                        | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto            | 409 744          | 400 064          |
| Nabo Klientmedelskonto | 3 273 634        | 5 084 180        |
| Nabo räntekonto        | 1 058 396        | 1 064 960        |
| <b>Summa</b>           | <b>4 741 775</b> | <b>6 549 205</b> |

## NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 69 429         | 18 641         |
| Fastighetsskötsel                                   | 98 298         | 169 851        |
| Försäkringspremier                                  | 37 676         | 32 708         |
| Bredband                                            | 19 451         | 69 168         |
| Förvaltning                                         | 39 857         | 38 106         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>264 711</b> | <b>328 474</b> |

## NOT 18, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

|                       | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|-----------------------|---------------|---------------|
| SEB Likviditetsfond A | 29 660        | 29 660        |
| <b>Summa</b>          | <b>29 660</b> | <b>29 660</b> |

## NOT 19, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2025-12-31 | SKULD<br>2025-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Nordea Hypotek        | 2028-05-17               | 2,81 %                  | 23 206 250          | 23 206 250          |
| Nordea Hypotek        | 2027-06-16               | 2,41 %                  | 21 706 250          | 21 706 250          |
| Nordea Hypotek        | 2027-04-21               | 2,69 %                  | 11 550 000          | 11 550 000          |
| Nordea Hypotek        | 2026-01-03               | 2,26 %                  | 16 606 250          | 19 606 250          |
| Nordea Hypotek        | 2026-05-27               | 2,32 %                  | 18 006 250          | 18 006 250          |
| Nordea Hypotek        | 2026-01-28               | 2,39 %                  | 1 500 000           |                     |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>92 575 000</b>   | <b>94 075 000</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 94 075 000          | 94 075 000          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 92 575 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 20, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                                     | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 61 270           | 25 002           |
| Städning                                            | 12 982           | 0                |
| El                                                  | 28 563           | 30 693           |
| Uppvärmning                                         | 254 757          | 229 473          |
| Utgiftsräntor                                       | 389 025          | 225 130          |
| Vatten                                              | 77 074           | 68 860           |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 846 145          | 814 360          |
| Beräknat revisionsarvode                            | 50 000           | 50 000           |
| <b>Summa</b>                                        | <b>1 719 816</b> | <b>1 443 518</b> |

## NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2025-12-31  | 2024-12-31  |
|----------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsinteckning | 115 000 000 | 115 000 000 |

## NOT 22, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Målningsarbetet i höghuset färdigställs och nytt betonggolv gjuts till ingången vid tvättstugan. 1,5 miljon amorterat i februari 2026. Avgifterna höjdes med 3% i April 2026.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-22.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

---

Benjamin Wiorek Hansson  
Styrelseledamot

---

Björn Edlund  
Styrelseledamot

---

Christina Nilsson  
Styrelseledamot

---

Frö Fröström  
Ordförande

---

Grim Lindgren  
Styrelseledamot

---

Magnus Linton  
Styrelseledamot

---

Marie-Caroline Biver  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

BDO Mälardalen AB  
Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

28.04.2026 13:21

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 22.04.2026 20:49

**DOCUMENT ID:**

BJD4\_5UpWg

**ENVELOPE ID:**

rke8V\_c8Tbx-BJD4\_5UpWg

**DOCUMENT NAME:**

Marmorlunden Bostadsrättsförening, 769616-9080 - Års redovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

**SHA-512:**

e0bf2659636a5f892581028ca63ec8ef4aee9f0a6c800c9  
9607ef202bddbd1e8066884352d8a2566744f7fb985db6  
e9453072c8fe35925beb59ec8d18333366b

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

🕒 Activity log

| RECIPIENT                                                      | ACTION*                                                                                                     | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                              |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| 1. Grim Olof Mårten Lindgren<br>grim.lindgren@gmail.com        |  Signed<br>Authenticated   | 22.04.2026 20:51<br>22.04.2026 20:50 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 194.5.154.233  |
| 2. BENJAMIN WIOREK HANSSON<br>benji.wh@gmail.com               |  Signed<br>Authenticated   | 22.04.2026 20:55<br>22.04.2026 20:54 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 84.216.44.216  |
| 3. FRÖ FRÖSTRÖM<br>matilda.frostrom@hotmail.com                |  Signed<br>Authenticated   | 22.04.2026 22:59<br>22.04.2026 22:58 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 95.193.133.102 |
| 4. MAGNUS LINTON<br>info@magnuslinton.com                      |  Signed<br>Authenticated   | 22.04.2026 23:03<br>22.04.2026 23:01 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 31.211.203.209 |
| 5. CHRISTINA NILSSON<br>tina.agardsdotter@gmail.com            |  Signed<br>Authenticated   | 23.04.2026 05:28<br>23.04.2026 05:20 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 90.238.7.136   |
| 6. Björn Mårten Edlund<br>trivia.ister.05@icloud.com           |  Signed<br>Authenticated | 23.04.2026 08:25<br>23.04.2026 08:20 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 104.28.31.64   |
| 7. Marie-Caroline Biver<br>marcarbiv@gmail.com                 |  Signed<br>Authenticated | 23.04.2026 09:38<br>22.04.2026 21:01 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 90.130.62.175  |
| 8. Anna Margareta Elisabet Kleberg<br>margareta.kleberg@bdo.se |  Signed<br>Authenticated | 28.04.2026 13:21<br>28.04.2026 13:21 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 217.119.170.26 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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

## Attachments

No attachments related to this 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 Marmorlunden Bostadsrättsförening  
Org.nr. 769616-9080

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Marmorlunden Bostadsrättsförening för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Marmorlunden Bostadsrättsförening för år 2025 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

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

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

### *Revisorns ansvar*

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av

förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

### *Anmärkning*

Enligt Lagen om Ekonomiska föreningar (2018:672) kap 6 § 23 ska styrelsen hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgängliga för medlemmarna under minst två veckor närmast före årsstämman. Inför årsstämman 2025-05-14 har handlingarna inte funnits tillgängliga i lagstadgad tid.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Mälardalen AB

Margareta Kleberg  
*Auktoriserad revisor*



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

28.04.2026 13:20

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 22.04.2026 20:49

**DOCUMENT ID:**

rJDVOqI6Ze

**ENVELOPE ID:**

B1LNU58abg-rJDVOqI6Ze

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse Marmorlunden Brf för 2025.pdf

2 pages

**SHA-512:**

f04bdcd3ebdfe70c3a841eb35df5d5e68dae63596f1521d  
21ba072aa4a68369a004343aff01141a12e434f01bb9cc  
048bd608674dbb070cba778860f8b30bc24

## Activity log

| RECIPIENT                          | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS            |
|------------------------------------|---------------|------------------|--------|--------------------|
| 1. Anna Margareta Elisabet Kleberg | Signed        | 28.04.2026 13:20 | eID    | Swedish BankID     |
| margareta.kleberg@bdo.se           | Authenticated | 28.04.2026 13:20 | Low    | IP: 217.119.170.26 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments 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

 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