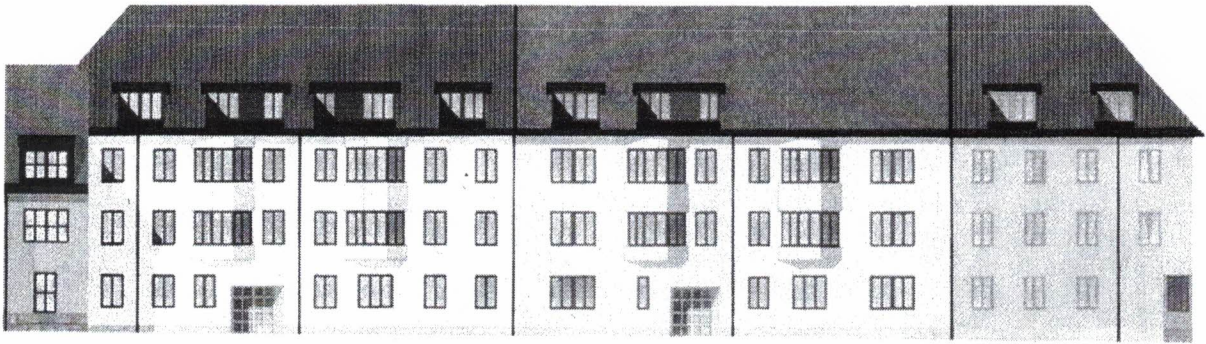


# Brf. Märten Persson

*64 lägenheter i centrala Kristianstad*



Fasad mot V. Vallgatan

## ÅRSREDOVISNING 2023

# ORDLISTA

För att bättre förstå årsredovisningen finns här nedan förklaringar till de vanligaste förekommande uttrycken i bokstavsordning.

## **ANLÄGGNINGSTILLGÅNGARNA**

Är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

## **AVSKRIVNINGARNA**

Är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl a föreningens byggnader och inventarier. Avskrivningarna görs för att fördela kostnaderna på flera år.

## **BALANSRÄKNINGEN**

Visar föreningens samtliga tillgångar, skulder och eget kapital per bokslutsdagen.

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN**

Är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten som text. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning och noter.

## **KORTFRISTIGA SKULDER**

Är skulder som föreningen skall reglera inom ett år.

## **LÅNGFRISTIGA SKULDER**

Är skulder som föreningen skall reglera efter ett år.

## **OMSÄTTNINGSTILLGÅNGARNA**

Är andra tillgångar än anläggningstillgångar, dvs för kortvarigt bruk.

## **RESULTATRÄKNINGEN**

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden och hur resultatet uppkommit. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott, och omvänt ett underskott.

## **STÄLLDA PANTER**

Avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

## **UPPLUPNA INTÄKTER**

Är intäkter som tillhör räkenskapsåret men som föreningen inte erhållit per bokslutsdagen.

## **UPPLUPNA KOSTNADER**

Är kostnader som tillhör räkenskapsåret men som föreningen inte fått faktura över per bokslutsdagen.

Styrelsen för Brf Mårten Persson i Kristianstad, 716406-1645, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1/1 2023 - 31/12 2023.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är en sk äkta bostadsrättsförening. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), säte i Kristianstad.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna Mårten Persson 12 och Otto Marsvin 7 i Kristianstad. Samtliga fastigheters mark ägs av föreningen.

På fastigheten finns 64 bostadsrättslägenheter, 1 hyreslokal samt 1 storgarage med 38 bilplatser varav HSB disponerar 6st, samt 6 st mindre förråd.

### Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning sen stämman 5 april 2023:

Carl Gustaf Körnell	ordförande	Vald till stämman 2024
Monica Premberg	vice ordförande, vicevärd	Vald till stämman 2025
Sigrid Fogelberg	sekreterare	Vald till stämman 2024
Ola Krabbe	ledamot, fastighetsteknik	Vald till stämman 2025
Inger Lundahl	ledamot, kassör	Vald till stämman 2024

#### Suppleanter har varit:

Pär Wacander	Vald till stämman 2025
Peter Henriksson	Vald till stämman 2024

### Avgående ledamöter

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Carl Gustaf Körnell, Sigrid Fogelberg och Inger Lundahl, ordinarie ledamöter, samt suppleanten Peter Henriksson.

### Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter, två i förening.

### Revisorer

Revisor har varit Johan Törnquist, auktoriserad revisor, samt som föreningsvald revisor Lena Wälimaa med revisorssuppleant Karl-Johan Svensson.

### Valberedning

Valberedning har varit Rolf Andersson, Helen Lindström och Folke Lindgren.

### Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 5 april 2023.

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda sammanträden, utöver konstituerande.

### Förvaltning

Fastighetstekniska uppgifter handhas inom styrelsen av ordförande, vicevärd och handläggaren för fastighetstekniska frågor.

För fastighetsskötsel svarar från och med 2023 FASAB.

Trappvärdar är utsedda.

Redovisningen och månadsaviserar har skötts av Aspia t.o.m 2023-06-30 och därefter av Götalands Fastighetsförvaltning.

Föreningen har ett Penningmarknadskonto hos Sparbanken Skåne och ett Bostadsrättskonto hos SBAB.

För medelsförvaltning svarar kassören, SBAB och Sparbanken Skåne



För inre- och yttre säkerhet nattetid i föreningen anlitas AB Grupplarm.

Föreningen har en hemsida. På hemsidan finns bl a planskisser över våra lägenheter, samt vårt dokument "Välkommen till..." i vilket också ingår våra bestämmelser för renovering av våra lägenheter, samt våra stadgar som antogs att gälla från och med 2018-03-21.

Vi har också reviderat våra "Trivselregler" för att säkerställa att medlemmarnas renoveringar stämmer överens med de regler som vi eftersträvar.

Föreningens hemsida är: <https://www.martenpersson.bostadsrattarna.se>

### Lägenhetsfördelning

6 st 1 r o k/kv                      11 st 2 r o k                      28 st 3 r o k                      13 st 4 r o k                      6 st 5 r o k  
Taxerade ytor är 5.384 kvm lägenhet och 758 kvm lokal.

### Medlemsinformation

Under året har 6 st lägenhetsöverlåtelse skett. Nyckeltal 15 315 kr/kvm. Efterfrågan på garageplatser är fortfarande stor och det är lång kö till platserna. Det finns 3 st lediga platser med el. Samma kösystem gäller. Antal medlemmar vid årets slut var 91 st.

### Reparationer och underhåll

Ny garageport utan gångdörr är monterad och intrimmad.

Översynen av fastighetens uppvärmningssystem fortsätter och i vissa lägenheter har större värmeelement monterats. Arbetet är dock inte färdigt och fortfarande har vi lägenheter med för låg temperatur och lägenheter med för hög temperatur. Arbetet har fortsatt högsta prioritet.

Under hösten har den återkommande OVK (obligatorisk ventilationskontroll) genomförts och vi har erhållit G godkänt, dock med ett antal anmärkningar.

Byte av brandluckor till garaget har genomförts.

Vi har avtal med Siemens för övervakning av vårt varm- och kallvatten samt värme- och ventilationssystem.

Underhållsavtal finns med:

- \* Bravida för låssystemet. Årlig översyn görs inför vintern.
- \* El & Fastighetsteknik AB för maskiner i tvättstugor. Översyn av alla maskiner görs årligen.
- \* Spolarna för våra avloppssystem.
- \* Serva filter i Kristianstad AB/ serviceavtal avhärtningsanläggning.
- \* Fastighetsskötsel FASAB.
- \* Ventilationservice Sölvesborg
- \* Hisservice ALT samt MSW t.o.m. 2023-12-31 (samtliga hissar).
- \* Kontrakt el-platser byte från Krafringen till Eway

### Underhållsplan

Styrelsen har en kontinuerlig underhållsplanering och denna följs upp årligen. Avsättning till yttre fond har skett enligt föreningens stadgar med 0,3% av taxeringsvärdet.

### Årlig besiktning

Den årliga besiktningen genomfördes under december. Endast smärre fel konstaterades.

### Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkring är tecknad i Länsförsäkringar till fullvärde. Ett avtal om gemensamt bostadstättstillägg finns tecknat för samtliga bostadsrätter.

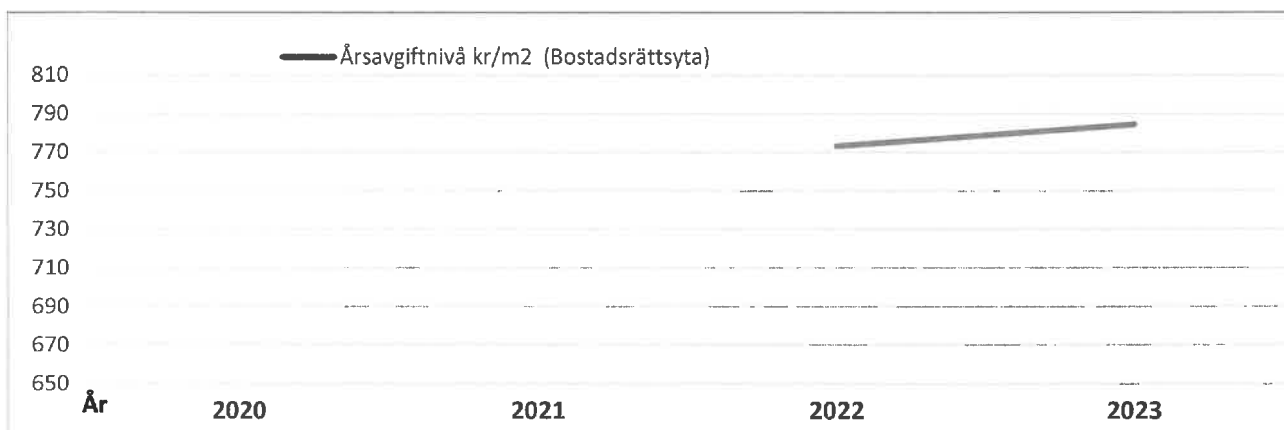
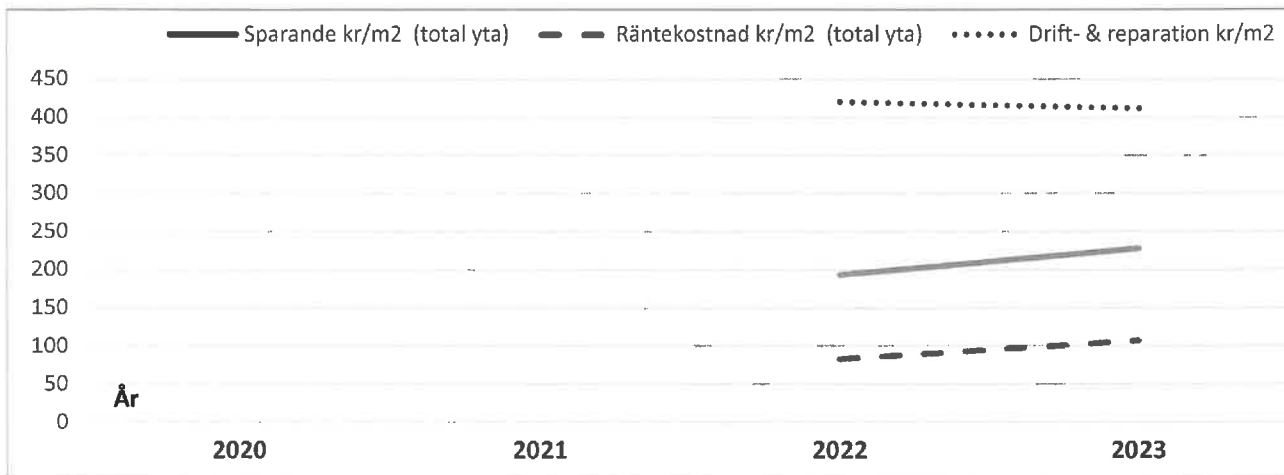
### Årsavgifter och hyror

Månadsavgiften höjdes med 2% fr.o.m. 2023-04-01. Garageavgiften är oförändrad och tre el-platser har ett tillägg på vardera 300 kr/mån, vilket omfattar del av installation samt en serviceavgift. Avgiften för lägenhetsöverlåtelser har varit 1 313 kr och innefattar även en kontrolluppgift för deklarationen.

Pantförskrivningsavgiften har varit 525 kr och avgift för andrahandsuthyrning 438 kr/månad. Dessa avgifter regleras årligen enligt prisbasbeloppet. Anpassning till föreningens faktiska kostnader gällande förlorade nycklar m.m.

För 2024 har styrelsen beslutat om oförändrade månadsavgifter.

## Flerårsöversikt



Nyckeltal i tkr, om ej annat anges	År	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning		4 681	4 416	4 562	4 411	4 363
Resultat		543	644	1 096	853	205
Balansomslutning		35 447	35 511			
Soliditet		16%	15%	13%	10%	7%
Årsavgiftnivå kr/m <sup>2</sup> (Bostadsrättsyta)		784	773			
Årsavgifterna andel av totala rörelseintäkter		90%	94%			
Årsavgiftstäckning, resultat i tkr <sup>1)</sup>		395	197			
Sparande kr/m <sup>2</sup> (total yta) <sup>2)</sup>		228	193			
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup> (total yta)		36	34			
Underhållsfond kr/m <sup>2</sup> (total yta)		149	160			
Drift- & reparationskostnader kr/m <sup>2</sup> (total yta)		413	421			
Energikostnad kr/m <sup>2</sup> (total yta) <sup>3)</sup>		141	155			
Räntekostnad kr/m <sup>2</sup> (total yta)		107	84			
Skuldsättning kr/m <sup>2</sup> (total yta)		4 679	4 806			
Skuldsättning kr/m <sup>2</sup> (bostadsrättsyta)		5 338	5 483			
Lån / taxeringsvärde		39%	40%			
Räntekänslighet <sup>4)</sup>		6,8%	7,1%			
Försäljningspris/kvm (kr/kvm)		15 315	22 679	22 452	18 958	18 690
Månadsavgiftshöjning (2023 fr om 2023-04-01)		2,0%	0,0%	0,0%	2,0%	2%

1) Intäkter minus drift, reparationer, personal, räntor, nästa års amortering, avsättning till underhåll. Visas i tkr.

2) Resultat exklusive avskrivningar & underhåll per total kvm

3) Värme, el och vatten per total kvm

4) Vid 1% räntehöjning av alla lån, påverkar månadsavgiften med ovan %. Ej hänsyn tagit till övrig ekonomi

Årsavgiftstäckning / kalkyl enl ekonomisk plan



*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

Ett av nyckeltalen ovan är årsavgiftstäckning vilket visar om intäkterna täcker drift, ränta, amorteringar och avsättning, se uträkning nedan. Samma uträkning används i ekonomiska planer.

<i>Anges i tki</i>	<b>År</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsavgifter		4 223	4 162
Övriga intäkter		459	253
Drift & personalkostnader		-2 691	-2 727
Räntor		-593	-501
Amortering	*	-780	-780
Avsättning framtida underhåll		-223	-210
<b>SUMMA</b>		<b>395</b>	<b>197</b>

Senaste årets amortering motsvarar: 2,7% *Normalt brukar lån ha amortering på 1-2%*

#### Kommentar årets resultat

Föreningen har ett positivt resultat för året.

<b>Eget kapital</b>	<b>Insats</b>	<b>Yttre fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Årets början	1 940 011	980 000	1 687 344	644 330	5 251 685
Disposition			644 330	-644 330	0
Avsättning yttre fond		223 000	-223 000		0
Uttag yttre fond		-289 617	289 617		0
Årets resultat				542 735	542 735
<b>Årets slut</b>	<b>1 940 011</b>	<b>913 383</b>	<b>2 398 291</b>	<b>542 735</b>	<b>5 794 419</b>

#### Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Balanserat resultat	2 331 673,67
Årets resultat	542 734,51
Avsättning till yttre underhållsfond	-223 000,00
Extra avsättning yttre underhållsfond	0,00
Uttag ur yttre underhållsfond	289 617,00
<b>Summa</b>	<b>2 941 025,18</b>

Styrelsen föreslår att 2 941 025,18 kr balanseras i ny räkning.

*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*

## RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Nettoomsättning</b>	1	4 681 363 <u>4 681 363</u>	4 415 578 <u>4 415 578</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Externa kostnader			
<i>Driftskostnader</i>	2	-2 008 272	-1 891 032
<i>Reparationer</i>	3	-526 104	-694 051
<i>Periodiskt underhåll</i>	4	-289 617	0
Personalkostnader	5	-156 231	-141 985
Avskrivningar	6	-565 532 <u>-3 545 757</u>	-543 114 <u>-3 270 182</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 135 606</b>	<b>1 145 397</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande poster		64 118	11 865
Räntekostnader och liknande poster		-656 990 <u>-592 872</u>	-512 932 <u>-501 067</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>542 735</b>	<b>644 330</b>
Årets resultat enligt ovan		542 735	644 330
Avsättning till fond för yttre underhåll		-223 000	-210 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		289 617	0
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>		<b>609 352</b>	<b>434 330</b>

**BALANSRÄKNING**

<b>TILLGÅNGAR</b>	<i>Not</i>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
		<i>Belopp i kr</i>	
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	32 179 814	32 679 338
Maskiner, inventarier & installationer	8	374 643	372 451
		<b>32 554 457</b>	<b>33 051 789</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>32 554 457</b>	<b>33 051 789</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Avgift-, hyres- och kundfordringar		3 300	298 737
Övriga kortfristiga fordringar		50 256	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 418	14 419
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>73 974</b>	<b>313 156</b>
Kassa och bank		2 818 514	2 146 506
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 818 514</b>	<b>2 146 506</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 892 488</b>	<b>2 459 662</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>35 446 945</b>	<b>35 511 451</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		1 940 011	1 940 011
Yttre underhållsfond		913 383	980 000
		<b>2 853 394</b>	<b>2 920 011</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		2 398 291	1 687 344
Årets resultat		542 735	644 330
		<b>2 941 025</b>	<b>2 331 674</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 794 419</b>	<b>5 251 685</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	22 818 782	23 378 782
		<b>22 818 782</b>	<b>23 378 782</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	5 920 000	6 140 000
Leverantörsskulder		0	132 887
Skatteskulder		54 006	0
Övriga skulder		700	13 057
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	859 038	595 040
		<b>6 833 744</b>	<b>6 880 984</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>35 446 945</b>	<b>35 511 451</b>



## Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>	
Rörelseresultat	1 135 606
Justeringar för poster som inte går i kassaflödet mm	
Avskrivningar	565 532
Erhållen ränta	64 118
Erlagd ränta	-656 990
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>1 108 267</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>	
Kortfristiga fordringar - förändring	239 182
Kortfristiga skulder - förändring	172 760
	<b>411 942</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 520 209</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>	
Investeringar i anläggningstillgångar	-68 200
Pågående arbete	0
	<b>-68 200</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>	
Förändring av lån	-780 000
	<b>-780 000</b>
<b>Kassaflöde från investerings &amp; finansieringsverksamheten</b>	<b>-848 200</b>
<b>ÅRETS TOTALA KASSAFLÖDE</b>	<b>672 008</b>
Likvida medel vid årets början	2 146 506
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 818 514</b>



## Tilläggsupplysningar

### Värderingsprinciper och bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag, kallat K2. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad ekonomisk livslängd.

I årsavgiften ingår värme, vatten, renhållning och tv.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningstid på byggnader:	77 år
Avskrivningstid på inventarier	5-20 år
Avskrivningsprocent genomsnitt på byggnader	1,29%
Marken skrivs inte av	

Nettoomsättning	Not 1	År 2023	År 2022
Hysesintäkter lokaler		8 154	7 740
Hysesintäkter garage, p-plats mm		266 533	233 600
Årsavgifter		4 222 676	4 162 200
El		12 016	5 964
Överlåtelseavgifter och pantavgifter		3 939	0
Övriga intäkter	Varav elstöd 93.317 kr	168 045	6 075
		<b>4 681 363</b>	<b>4 415 578</b>

Driftskostnader	Not 2	År 2023	År 2022
Fastighetsskötsel		-439 356	-349 936
Snöröjning		-11 275	0
Elavgifter		-239 947	-347 488
Värme		-459 090	-414 018
Vatten		-165 109	-189 628
Renhållning		-118 368	-85 120
Fastighetsförsäkring		-84 901	-89 310
Bevakning		-40 846	-38 109
TV och bredband		-53 539	-35 819
Fastighetsskatt		-115 195	-110 645
Förbrukningsinventar-/material		-10 275	-3 651
Tele, post- och bankkostnader		-20 659	0
Administrativt förvaltningsavtal	GFF 2:a halvåret	-36 125	0
Redovisningstjänster	Aspia 1:a halvåret	-100 500	-96 300
Extern revisor		-18 700	-28 063
Övriga förvaltningskostnader		-66 368	-91 984
Övriga externa tjänster		-21 420	-4 462
Medlems- och föreningsavgifter		-6 600	-6 500
		<b>-2 008 272</b>	<b>-1 891 032</b>

Reparationer	Not 3	År 2023	År 2022
Reparation bostäder		-11 900	-29 298
Reparation gemensamma utrymmen		-60 018	-36 612
Reparation installationer		-185 617	-308 220
Reparation byggnader		-69 961	-90 758
Reparation utvändigt		-49 687	-229 163
Serviceavtal		-112 532	0
Underhåll av skador		-36 389	0
		<b>-526 104</b>	<b>-694 051</b>

Periodiskt underhåll	Not 4	År 2023	År 2022
Periodiskt underhåll		-289 617	0
		<b>-289 617</b>	<b>0</b>

<b>Personalkostnader</b>	<b>Not 5</b>		
Arvode styrelsen		-130 000	-120 000
Arvode egen revisor		-2 000	0
Sociala och andra avgifter		-24 231	-20 113
Övriga personalkostnader		0	-1 872
		<b>-156 231</b>	<b>-141 985</b>

<b>Avskrivningar</b>	<b>Not 6</b>		
Avskrivningar på byggnader		-208 135	-499 449
Avskrivning på förbättringar		-291 389	0
Avskrivning på maskiner & inventarier		-66 008	-43 665
		<b>-565 532</b>	<b>-543 114</b>

<b>Byggnader och mark</b>	<b>Not 7</b>					
	<b>Typ av avskrivning</b>	<b>Anskaffn. värde</b>	<b>Ack av- och nedskrivning</b>	<b>Årets avskrivn</b>	<b>Bokfört värde 2023-12-31</b>	<b>Avskrivn år</b>
	Mark, ursprung	1 708 826	0	0	1 708 826	
	Byggnad urspr Rak	38 674 728	-7 704 216	-499 524	30 470 988	1983 - 2060
	<b>Summa</b>	<b>40 383 554</b>	<b>-7 704 216</b>	<b>-499 524</b>	<b>32 179 814</b>	

<b>Ackumulerade anskaffningsvärde</b>		<b>År 2023</b>	<b>År 2022</b>
Vid årets början		38 674 728	38 674 728
Ingående anskaffningsvärde mark		1 708 826	1 708 826
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>		<b>40 383 554</b>	<b>40 383 554</b>
Ingående avskrivningar		-7 704 216	-7 204 767
Årets avskrivningar enligt plan		-499 524	-499 449
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan</b>		<b>-8 203 740</b>	<b>-7 704 216</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>		<b>32 179 814</b>	<b>32 679 338</b>
<b>Taxeringsvärde</b>	Taxeringsvärde mark:	19 800 000	19 800 000
	Taxeringsvärde byggnader:	54 391 000	54 391 000
	<b>Totalt taxeringsvärde:</b>	<b>74 191 000</b>	<b>74 191 000</b>

<b>Maskiner och inventarier</b>	<b>Not 8</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärde</b>			
Vid årets början		1 312 403	1 314 127
Årets anskaffning		68 200	45 682
Utrangering		0	-47 406
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärde</b>		<b>1 380 603</b>	<b>1 312 403</b>
Ingående avskrivningar		-939 952	-943 693
Utrangering		0	47 406
Årets avskrivningar		-66 008	-43 665
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan</b>		<b>-1 005 960</b>	<b>-939 952</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>		<b>374 643</b>	<b>372 451</b>

<b>Långfristiga skulder kreditinstitut</b>	<b>Not 9</b>			
<b>Långgivare</b>	<b>Konverteringsdatum</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Skuld År 2023</b>	<b>Skuld År 2022</b>
SBAB	2024-05-20	2,04%	5 260 000 kr	5 380 000 kr
SBAB	2025-06-09	2,44%	4 557 247 kr	4 757 247 kr
SBAB	2027-07-09	3,30%	3 465 000 kr	3 565 000 kr
SBAB	2026-08-14	0,97%	4 810 000 kr	4 930 000 kr
SBAB	2026-05-15	1,12%	5 286 535 kr	5 446 535 kr
SBAB	2027-01-14	4,22%	5 360 000 kr	5 440 000 kr
	<b>Snittränta</b>	<b>2,31%</b>	<b>28 738 782 kr</b>	<b>29 518 782 kr</b>

*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*

Avgår nästa års amortering (kortfristig skuld) 780 000 kr  
Beräknad skuld om 5 år, vid samma amortering: 24 838 782 kr

Långfristiga skulder 22 818 782 kr  
Kortfristiga skulder 5 920 000 kr

Amorteringen, samt lån som är rörliga eller konverteras inom 1 år anses kortfristiga  
Föreningen har dock för avsikt att förlänga detta lån

**Upplupna kostnader och  
förutbetalda intäkter**

**Not 10**

**År 2023**

**År 2022**

Upplupna räntekostnader	55 408	46 350
Upplupna kostnader	427 416	161 475
Förutbetalda hyresintäkter	356 214	387 215
Övriga upplupna kostnader	20 000	0
	<u>859 038</u>	<u>595 040</u>

**Ställda säkerheter och  
ansvarsförbindelser**

**Not 11**

Pantbrev i fastighet	39 028 000	39 028 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Kristianstad

2024 -03 14

  
Carl Gustaf Kornell

  
Monica Premberg

  
Sigrid Fogelberg

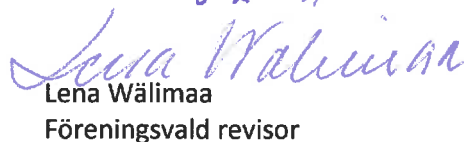
  
Ola Krabbe

  
Inger Lundahl

Vår revisionsberättelse har avgivits

2024 -03 -20 "

  
Johan Törnquist  
Auktoriserad revisor

  
Lena Wälimaa  
Föreningsvald revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Mårten Persson i Kristianstad, org.nr 716406-1645

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mårten Persson i Kristianstad för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat 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 god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

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

#### *Den auktoriserade revisorns ansvar*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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. Risker 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.

*NW*

- 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.

#### *Den förtroendevalde revisorns ansvar*

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

#### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

##### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Märten Persson i Kristianstad för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

##### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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.

2

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förlöpande 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Kristianstad den 2024-03-20



Johan Törnquist  
Auktoriserad revisor



Lena Wälmaa  
Förtroendevald revisor