

Brf Marielund 1
Org nr 769619-4518

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- kassaflödesanalys	10
- tilläggsupplysningar	11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2022-05-16 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Jesper Silvanius	Ordförande	2024
Hossein Mousavi	Sekreterare	2023
Diana Valcu	Ledamot	2023
Stefania Tedenholt	Suppleant	2023
Daniel Krondahl	Suppleant	2023
Anne-Christine Rindhagen	Suppleant	2023

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande efter stämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Margareta Noréus, Marie Tengmark och Bo Wihlborg (sammankallande) och Sten Pettersson.

Föreningsstämman reserverade 3 prisbasbelopp (2022) motsvarande 144 900 kr i arvode till styrelsen.

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Marielund1	15 april 2010	Solna

Byggnad färdigställdes 2011 och har deklarerats som färdigställd. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2011. Bostadslägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år och därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex - tio. Från och med år elva (2022) utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

På föreningens fastighet byggdes 2011 ett flerbostadshus i sex till sju våningar. Lagfart erhöles den 8 juni 2011. Byggnadens totala boarea uppgår till 5 614 kvm och fastigheten innehåller även en lokal med en total area av ca 46 kvm. Totalyta enligt taxeringsbesked uppgår inklusive garageyta till 6 893 kvm. Föreningen är inte redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler. Nuvarande kontrakt med hyresgästen (fotvårdsterapeut) löper till och med 2026-01-30 och förlängs automatiskt med 3 år om det inte sägs upp per sista april 2025.

Byggnaden är uppdelad enligt följande:

2 Rok 21 st

3 Rok 25 st

4 Rok 8 st

5 Rok 13 st

Totalt 67 st lägenheter

Lokal 1 st

Parkeringsplatser 44 st varav 20 st laddplatser för elbilar och 3 st MC platser i eget källargarage.

Under räkenskapsåret har fem bostadsrätter överlåtit.

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

Antal medlemmar vid årets slut var 108 st inklusive 1 st extern medlem.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna Försäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker genom värmeåtervinning samt fjärrvärme (NorrEnergi).

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av taxeringsvärdet för föreningens hus. Då föreningen har en underhållsplan sker avsättning i enlighet med den.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under 2022 haft följande avtal som löpt vidare, förnyats alternativt nytecknats:

Avtal

Leverans och byte av entrémattor (vinter)

Klimatanpassad värmestyrning

Fastighetsskötsel inklusive SBA *

Snöröjning

Trädgårdsskötsel

IMD** varmvatten

IMD** el

Besiktning av hissar & garageport

Datoriserad styr- och

övervakning av UC

Ekonomisk förvaltning

Försäkring inkl. bostadsrättstillägg

Fjärrvärme

TV, bredband och telefoni

Passersystem (Dormakaba Exivo)

Larmsystem

Solceller

Städning (ej garage)

Hämtning av källsorterade sopor

Garagestädning

Service av hissar

Service av garageport

El

Laddboxar

Service av ventilationsanläggningen

Service av brandgasventilatorer/rökluckor

Leverantör

Clean Step AB/CWS Sweden (*avslutat efter säsongen 21/22*) -
> Bergslagens Mattleasing AB

eGain

Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Fogel Mark & Trädgård AB

Fogel Mark & Trädgård AB

Home Solutions

Home Solutions (*nytt from 2022-01-19*)

Kiwa Sweden AB

KTC (*avslutat per 2022-06-01*) -> WIAB Service AB

MBF Mälardalens Bostadsrättsförvaltning AB

Moderna Försäkringar/Trygg Hansa (*sammanslagning*)

Norrenergi AB

Ownit Broadband AB

Samuelsson & Partner AB

Securitas Direct Sverige AB

Solkompaniet Sverige AB (*installationsavtal*)

Städpoolen Scandinavia AB

Svenska Servicestyrkan

TopEnt AB

Trygga Hiss i Stockholm AB

UNA Portar AB

Vattenfall AB

Vattenfall AB (InCharge)

WIAB Service AB

WIAB Service AB

* = Systematiskt brandskyddsarbete

** = Individuell mätning och debitering

Föreningen har även fortsättningsvis fastigheten försäkrad hos Moderna Försäkringar/Trygg Hansa, inklusive ett kollektivt bostadsrättstillägg tecknat för samtliga lägenheter.

Styrelsen sade under 2022 upp avtalet med Clean Step AB/CWS Sweden avseende entrémattor, med avslut efter säsongen 2021/2022, och nytt avtal tecknades med Bergslagens Mattleasing AB från och med säsongstart i oktober 2022. Därtill valde styrelsen att avsluta avtalet med KTC avseende styrning och övervakning av undercentralen med avslut och övergång till WIAB Service AB per den 1:a juni 2022. I samband med övergången byttes fastighetsstyrsystemet KTC ut till Fidelix.

Under året har föreningen amorterat 1 000 000 kr i samband med att ett av föreningens lån lades om. Lånet, som löpte ut i slutet av oktober och efter amortering uppgår till 8 000 000 kr, ligger kvar hos Handelsbanken där räntan nu följer Stibor 90 dagar med villkorsändring efter 1 år. Det andra lånet som löpte ut under året, i slutet av juni, och uppgår till 7 000 000 kr ligger kvar hos Swedbank med ränta som följer Stibor 90 dagar med villkorsändring efter 1 år. Löptiderna är valda utifrån en kombination av ränteläge och spridning av förfalldatum på föreningens samtliga lån.

Föreningen har, i enlighet med tidigare stämmobeslut, i januari 202²3 satt in nya mätare för individuell mätning (IMD) av el i elcentralerna och gått över till kollektivmätning hos Vattenfall för elen med en elmätare för hela fastigheten. I och med detta så avslutades alla medlemmars elnät- och elhandelsavtal med nedmonteringsdatum av Vattenfalls individuella elmätare som sista datum för elavtal. I likhet med varmvattnet, mäts och debiteras elen nu per lägenhet på avgiftsavierna (debiteringen sker med ett antal månaders eftersläpning då avgiftsavierna skickas ut kvartalsvis i förskott och avläsningarna till sin natur sker i efterskott).

Samtidigt påbörjades installationen av solceller på föreningens tak och arbetet slutfördes i september månad. I slutet av oktober byttes fastighetens huvudelmätare ut till en elmätare som möjliggör att el kan skickas tillbaka i nätet vid överproduktion från solcellerna. Anläggningen togs sedan i drift den 1:a november 2022. I december kompletterades anläggningen med en brandmansbrytare i port 96, vilket inte är ett krav men en rekommenderad funktion. Anläggningen kommer att tas upp för avskrivning om 25 år med start 2023, se not 11.

I garaget har installation av nya laddboxar pågått och dessa blev klara i september månad.

Under november månad utfördes stamspolning av hela fastigheten.

På innergården fick vi i juli nya planteringar som förhoppningsvis börjar komma till sin fulla rätt i sommar. Under hösten beskars träderna på innergården och nya lökar planterades ut.

Planteringar i krukorna utanför portarna, och blomsterarrangemang inne i porterna, har gjorts efter säsong. Kring juletid valdes belysning i form av ljusslingor på staketet runt altanen på innergården likt de senaste åren.

Räkenskapsåret 2022 är första året som föreningen betalar full fastighetsavgift/fastighetsskatt. Föreningen har under året mottagit ett nytt taxeringsbesked för föreningens fastighet gällande för åren 2022-2024, se not 8. Taxeringsvärdet påverkar föreningens kostnad för fastighetsavgift/fastighetsskatt.

Två medlems-/gårdsaktiviteter har arrangerats där vi bland annat nyttjade föreningen fina altan. I maj anordnades en vår-/gårdsstädning följt av korvg Grillning. I samband med städningen fanns en sopbil för grovsopor tillgänglig för alla boende i föreningen att kunna slänga sina grovsopor i. I september hade vi en välbesökt gårdsfest där man fick möjlighet att hälsa på nya och gamla grannar och även de nya styrelsemedlemmarna.

Under 2022 har två informationsbrev delats ut till medlemmarna. Dessutom har föreningen en egen hemsida/app, www.brfmarielund1.se alternativt Boappa, med aktuell information om föreningen och där nyheter löpande läggs upp samt för informationsutbyte oss alla medlemmar emellan.

Under slutet av året beslutade styrelsen att justera upp avgifterna med 10% från och med 1:a januari 2023. De främsta anledningarna till avgiftshöjningen är ökande kostnadsnivåer för löpande utgifter som exempelvis el och fjärrvärme, höjda räntor samt trygghandlet av ett positivt kassaflöde.

Till följd av ökade elavgifter och att föreningens förmånliga fastprisavtal löpte ut i början av 2023, beslutade styrelsen även att höja tariffen för hushållsel, laddel och varmvatten för förbrukning från och med 1:a januari 2023. Styrelsen ser kvartalsvis över prisläget och kommer göra justeringar om så är lämpligt utifrån rådande läge. Detta är den första höjningen som görs gällande varmvattendebiteringen sedan start. I likhet med årsavgifterna höjs även samtliga garageplatshyror med 10 % under 2023, närmare bestämt från och med den 1:a oktober 2023. Detta är första gången hyran för föreningens garageplatser höjs.

Flerårsöversikt

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	kr	4 677 517	4 365 005	4 395 153	4 066 273
Resultat efter finansiella poster	kr	-536 134	-201 756	-70 167	-879 314
Soliditet	%	80	79	79	78
Likviditet	%	285	401	361	417
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	628	616	616	616
Skuldsättning per kvm	kr	6 935	7 080	7 225	7 515
Energikostnad per kvm	kr	119	87	78	84
Räntekänslighet	%	13,6	14,1	14,4	15,0
Sparande per kvm	kr	259	266	268	202

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	63 192 000	129 998 000	2 888 885	-5 654 491	-201 756
Reservering till yttre fond			576 100	-576 100	
Ianspråktagande av yttre fond			-231 778	231 778	
Balansering av föregående års resultat				-201 756	201 756
Årets resultat					-536 134
Belopp vid årets utgång	63 192 000	129 998 000	3 233 207	-6 200 569	-536 134

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-6 200 569
Årets resultat	-536 134
	<hr/>
	-6 736 703

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	576 100
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-495 169
I ny räkning balanseras	-6 817 634
	<hr/>
	-6 736 703

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-536 134
Dispositioner	-80 931
	<hr/>

Årets resultat efter dispositioner	-617 065
------------------------------------	----------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	3 314 138
---	-----------

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	4 677 517	4 365 005
Övriga rörelseintäkter		73 505	0
Summa rörelseintäkter		4 751 022	4 365 005
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 983 461	-1 616 694
Periodiskt underhåll	5	-495 168	-231 778
Övriga externa kostnader	6	-228 306	-199 278
Arvoden och personalkostnader	7	-186 083	-184 116
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 827 476	-1 801 621
Summa rörelsekostnader		-4 720 494	-4 033 487
Rörelseresultat		30 528	331 518
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	15 726	13 401
Räntekostnader och liknande resultatposter		-582 388	-546 675
Summa finansiella poster		-566 662	-533 274
Resultat efter finansiella poster		-536 134	-201 756
Årets resultat		-536 134	-201 756
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-536 134	-201 756
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-495 169	231 778
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-576 100	-576 100
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-617 065	-546 078

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1, 2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	234 617 620	236 181 979
Inventarier, verktyg och installationer	10	4 563	9 130
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	621 422	141 831
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>235 243 605</u>	<u>236 332 940</u>
Summa anläggningstillgångar		235 243 605	236 332 940
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	2 582
Övriga fordringar	12	213 391	75 537
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		109 319	107 032
Klientmedel i SHB		2 745 621	3 188 466
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>3 068 331</u>	<u>3 373 617</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		389 140	210 200
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>389 140</u>	<u>210 200</u>
Summa omsättningstillgångar		3 457 471	3 583 817
Summa tillgångar		238 701 076	239 916 757

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		193 190 000	193 190 000
Fond för yttre underhåll		3 233 207	2 888 885
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>196 423 207</u>	<u>196 078 885</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 200 569	-5 654 491
Årets resultat		-536 134	-201 756
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-6 736 703</u>	<u>-5 856 247</u>
Summa eget kapital		189 686 504	190 222 638
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	23 565 000	32 800 000
Summa långfristiga skulder		23 565 000	32 800 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	24 235 000	16 000 000
Leverantörsskulder		203 572	166 426
Skatteskulder		61 528	5 448
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		949 472	722 245
Summa kortfristiga skulder		25 449 572	16 894 119
Summa eget kapital och skulder		238 701 076	239 916 757

Kassaflödesanalys

2022-01-01 **2021-01-01**
-2022-12-31 **-2021-12-31**

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	30 528	331 519
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</u>		
Avskrivningar	1 827 476	1 801 621
Erhållen ränta	15 726	13 401
Erlagd ränta	-582 388	-546 675
	1 291 342	1 599 866

Ökning/minskning kundfordringar	2 519	-2 519
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-140 078	-34 580
Ökning/minskning leverantörsskulder	37 146	17 781
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	283 309	21 631

Kassaflöde från den löpande verksamheten **1 474 238** **1 602 179**

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-843 142	-141 831
Investeringsbidrag Naturvårdsverket	105 000	0

Kassaflöde från investeringsverksamheten **-738 142** **-141 831**

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	-1 000 000	-1 000 000
---------------------	------------	------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-1 000 000** **-1 000 000**

Årets kassaflöde	-263 904	460 348
Likvida medel vid årets början	3 398 666	2 938 318
Öresutjämning	-1	0

Likvida medel vid årets slut **3 134 761** **3 398 666**

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år	(t.o.m. år 2111)
Markis	10 år	(t.o.m. år 2023)
Laddstolpar 2018	10 år	(t.o.m. år 2027)
Laddstolpar 2022	10 år	(t.o.m. år 2031)
Mätutrustning gemensam (IMD)	10 år	(t.o.m. år 2031)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna (exkl. avgift för bredband och liknande tillägg) i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen enligt taxeringsbeslut.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet beräknas som föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från avgifter (exkl. avgift för bredband och liknande tillägg). Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procent (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Hysesintäkter lokaler per kvm beräknas utifrån grundhyra, indextillägg samt tillägg för fastighetsskatt i förhållande till lokalyta.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Uppsagda avtal under 2023:

Avtalet med Fastighetsägarna Service Stockholm AB avseende fastighetsskötsel inklusive SBA har sagts upp till omförhandling med upphörandedatum den 30:e juni 2023.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 524 856	3 455 736
Hyror lokaler	96 600	93 960
Hyror parkering	501 650	499 400
Vattenavgifter, IMD	85 290	99 822
Elavgifter, IMD	233 271	0
Elavgifter, laddplatser IMD*	17 430	15 460
Kabel-TV avgifter	192 960	192 960
Övriga hyrestillägg	23 321	8 400
Övriga intäkter	6 790	16 619
Brutto	4 682 168	4 382 357
Hyresförluster lokaler (hyresrabatt pga pandemi)	0	-12 795
Hyresförluster parkering	-4 650	-4 557
Summa nettoomsättning	<u>4 677 518</u>	<u>4 365 005</u>

*Redovisades i föregående års årsredvisning som övriga rörelseintäkter.

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Fastighetsskötsel	231 193	228 000
Reparationer, löpande underhåll	376 467	303 912
Elavgifter	435 767	203 571
Uppvärmning	306 766	314 762
Vatten och avlopp	75 213	83 116
Renhållning	131 433	124 105
Försäkringar	60 159	56 369
Kabel-TV / Internet	192 780	192 780
Övriga fastighetskostnader	25 640	19 184
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	148 043	90 896
Summa driftskostnader	<u>1 983 461</u>	<u>1 616 695</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Dörrstyrning, hiss	40 000	0
Undercentral, styrsystem	303 700	0
Stamspolning	68 788	0
Mätutrustning IMD, vatten	82 681	0
Markis altan	0	75 100
Möbler altan	0	111 703
Taktvätt	0	44 975
Summa periodiskt underhåll	<u>495 169</u>	<u>231 778</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	3 702	1 871
Kontorsmaterial	29	1 297
Kommunikation	31 318	12 475
Porto	390	360
Revision	16 600	15 400
Föreningsmöten	9 862	24 164
Ekonomisk och administrativ förvaltning	101 650	96 565
Övriga förvaltningskostnader	7 382	6 800
Konsultarvoden	6 188	30 800
Övriga externa tjänster	51 185	9 546
Summa övriga externa kostnader	<u>228 306</u>	<u>199 278</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Arvode styrelse	144 900	142 800
Sociala kostnader	41 183	41 316
Summa arvoden, personalkostnader	<u>186 083</u>	<u>184 116</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	13 939	12 613
Övriga ränteintäkter	1 787	788
Summa finansiella intäkter	<u>15 726</u>	<u>13 401</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	175 492 589	175 492 589
Inköp/Aktiveringar (IMD Elmätare)	94 400	0
Omklassificering	59 150	0
Inköp/Aktiveringar Laddplatser	210 000	0
Investeringsbidrag Naturvårdsverket, laddplatser	-105 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>175 751 139</u>	<u>175 492 589</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 666 172	-12 869 118
Årets avskrivningar	-1 822 909	-1 797 054
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-16 489 081</u>	<u>-14 666 172</u>
Utgående planenligt värde	<u>159 262 058</u>	<u>160 826 417</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	75 355 562	75 355 562
Utgående planenligt värde	75 355 562	75 355 562
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>234 617 620</u>	<u>236 181 979</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	135 440 000	107 015 000
Taxeringsvärde mark	63 187 000	58 187 000
	<u>198 627 000</u>	<u>165 202 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	194 000 000	161 000 000
Lokaler	4 627 000	4 202 000
	<u>198 627 000</u>	<u>165 202 000</u>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	45 666	45 666
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 666	45 666
Ingående ackumulerade avskrivningar	-36 536	-31 969
Årets avskrivningar	-4 567	-4 567
Utgående ackumulerade avskrivningar	-41 103	-36 536
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>4 563</u>	<u>9 130</u>

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	141 831	0
- Inköp	621 422	141 831
- Omklassificeringar m m	-141 831	0
Utgående anskaffningsvärden	<u>621 422</u>	<u>141 831</u>
Redovisat värde	<u>621 422</u>	<u>141 831</u>

Not 12 Övriga fordringar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Skattekontot	11	9
Skattefordringar (moms)	76 100	35 457
Fordran medlemmar, varmvatten IMD	33 774	34 553
Fordran medlemmar, elförbrukning IMD	99 588	0
Fordran medlemmar, elförbrukning laddplatser IMD	3 918	5 329
Övriga fordringar	0	189
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>213 391</u>	<u>75 537</u>

Not 13 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Swedbank Hypotek	2,936	2023-03-28	7 000 000
Stadshypotek	2,273	2023-01-29	8 000 000
Stadshypotek	2,040	2023-10-29	9 235 000
Stadshypotek	0,750	2026-03-29	7 100 000
Swedbank Hypotek	0,660	2024-08-22	7 465 000
Swedbank Hypotek	1,030	2025-04-24	9 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			47 800 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-24 235 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			23 565 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			47 800 000

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	57 600 000	57 600 000
Summa ställda säkerheter	57 600 000	57 600 000

Solna den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Jesper Silvanus
Ordförande

Hossein Mousavi

Diana Valcu

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Martin Byman
Auktoriserad revisor

Deltagare

JESPER SILVANIUS Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-05 17:50:27 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jesper Silvanus

Datum

Jesper Silvanus

Leveranskanal: E-post

HOSSEIN MOUSAVI Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-12 09:11:47 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Mohammad Hossein Mousavi Moghadam

Datum

Hossein Mousavi

Leveranskanal: E-post

DIANA VALCU Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-12 09:50:14 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: DIANA VALCU

Datum

Diana Valcu

Leveranskanal: E-post

MARTIN BYMAN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-17 08:44:07 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Karl Martin Byman

Datum

Martin Byman

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brf Marielund 1, org.nr 769619-4518

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brf Marielund 1 för år 2022.

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 2022 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 för föreningen.

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. K2 - Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 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 Bostadsrättsföreningen Brf Marielund 1 för år 2022 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.

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Martin Byman
Auktoriserad revisor

Deltagare

MARTIN BYMAN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-17 08:43:34 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Karl Martin Byman

Datum

Martin Byman

Leveranskanal: E-post