

Brf Marielund 1
Org nr 769619-4518

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	8
- balansräkning	9
- kassaflödesanalys	11
- tilläggsupplysningar	12

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 2023-05-10 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Daniel Krondahl	Ordförande	2025
Hossein Mousavi	Vice ordförande	2025
Lennart Brattgård	Ledamot	2025
Diana Valcu	Ledamot	2024
Anne-Christine Rindhagen	Sekreterare	2024
Sofia Kaare Jansson	Suppleant	2024
Britt Svedberg	Suppleant	2024
Stefania Tedenholt	Suppleant	2024

Styrelsen har under året hållit elva protokollförda sammanträden, exklusive ett konstituerande efter stämman.

Föreningen har per 2023-06-10 hållit extra föreningsstämma på innergården där andra beslutet av två om antagande av nya stadgar togs. Det första beslutet togs vid ordinarie föreningsstämma 2023-05-10. Båda besluten var enhälliga.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-06-26.
Föreningens styrelse har sitt säte i Solna kommun, Stockholms län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young 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 (2023) motsvarande 157 500 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 sex bostadsrätter överlåtits.

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

Antal medlemmar vid årets slut var 106 st.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa, inklusive ett kollektivt bostadsrättstillägg tecknat för samtliga lägenheter. 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 gällande för åren 2023-2072 sker avsättning i enlighet med den.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under 2023 haft följande avtal som löpt vidare, förnyats alternativt nytecknats:

Avtal	Leverantör
Leverans och byte av entrémattor (vinter)	Bergslagens Mattleasing AB
Klimatanpassad värmestyrning	Kiona (f.d.eGain)
Fastighetsskötsel inklusive SBA*	Fastighetsägarna Service Stockholm AB (<i>avslutat per 2023-07-01</i>), -> Delagott Real Estate AB
Snöröjning	Fogel Mark & Trädgård AB
Trädgårdsskötsel	Fogel Mark & Trädgård AB
IMD** varmvatten & el	Home Solutions
Besiktning av hissar & garageport	Kiwa Sweden AB
Datoriserad styr- och övervakning av UC	WIAB Service AB
Service av ventilationsanläggningen	WIAB Service AB
Service av brandgasventilatorer/rökluckor	WIAB Service AB
Ekonomisk förvaltning	MBF Mälardalens Bostadsrättsförvaltning AB
Försäkring inkl. bostadsrättstillägg	Trygg Hansa
Fjärrvärme	Norrenergi AB
TV, bredband och telefoni	Ownit Broadband AB
Passersystem (Dormakaba Exivo)	Samuelsson & Partner AB
Fjärröppning av portar	Unloc AS (<i>ny leverantör av fjärröppningsapp per 2023-11-14</i>)
Larmsystem	Securitas Direct Sverige AB
Städning (ej garage)	Städpoolen Scandinavia AB
Hämtning av källsorterade sopor	Svenska Servicestyrkan AB (<i>avslutat per 2023-12-31</i>)
Garagestädning	TopEnt AB
Service av hissar	Trygga Hiss i Stockholm AB
Service av garageport	UNA Portar AB
El	Vattenfall AB
Laddboxar	Vattenfall AB (InCharge)
Organisation för Sveriges bostadsrättsföreningar	Bostadsrätterna

* = Systematiskt brandskyddsarbete

** = Individuell mätning och debitering

I början av 2023 gick föreningen med i organisationen Bostadsrätterna som är en rikstäckande organisation för Sveriges bostadsrättsföreningar och som verkar för bostadsrätten. En stor del av verksamheten består i att informera medlemsföreningar bland annat genom telefonrådgivning och via en styrelsetidning respektive en boendetidning samt att erbjuda styrelserådgivning och kurser.

Styrelsen sade under 2023 upp avtalet med Fastighetsägarna Service Stockholm AB avseende fastighetsskötsel, med avslut och övergång till Delagott Real Estate AB per den 1 juli 2023. Därtill tecknades ett nytt avtal med Unloc AS med start den 14 november 2023 avseende en ny fjärröppningsapp som är integrerad med föreningens befintliga passersystem. Det gamla fjärröppningssystemet avaktiverades i början av januari 2024.

Till följd av att kommunerna från och med den 1 januari 2024 tar över ansvaret för insamling av förpackningar från hushåll upphörde föreningens avtal med Svenska Servicestyrelsen AB per den 31 december 2023 och styrelsen tecknade under slutet av året nytt avtal med Liselott Lööf Återvinning AB, med start den 1 januari 2024.

Under året har tre av föreningens lån löpt ut och placerats om. Föreningen har amorterat 1 000 000 kr respektive 500 000 kr i samband med att två av dem lades om. Det första lånet, som löpte ut i slutet av juni och efter amortering uppgår till 6 500 000 kr, ligger kvar hos Swedbank där räntan fortsatt följer Stibor 90 dagar med villkorsändring efter 1 år. Det andra lånet, som löpte ut i slutet av oktober och efter amortering uppgick till 8 235 000 kr fick ligga kvar hos Handelsbanken men till 3-månadersränta. Det tredje lånet som löpte ut under året, även det med omläggning i slutet av oktober och som uppgår till 8 000 000 kr, fick också ligga kvar hos Handelsbanken och även detta lån lades om till 3-månadersränta. Dessa två lån placerades sedan om igen i slutet av januari 2024, se stycket *Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut*. Löptiderna är valda utifrån en kombination av ränteläge och spridning av förfallodatum på föreningens samtliga lån.

Under våren har föreningens underhållsplan uppdaterats med hjälp av SBC och den nu framtagna planen sträcker sig över 50 år, från år 2023 till år 2072. Den nya underhållsplanen påverkar avsättningen till fonden för yttre underhåll.

Flertalet felavhjälpande arbeten har gjorts under året vad avser föreningens hissar, främst i port nummer 86 och port nummer 92. Nya rökdetektorer har också installerats i hisschaktet i port nummer 86.

På våren byttes fastighetens luxgivare, som styr en del av fastighetens ytterbelysning, ut och i enlighet med tidigare stämmobeslut, monterades lekstugan på innergården ned. Senare under året installerade ny komplett dörrautomatik till soprumsdörren. Under hösten utfördes den planerade målningen av fasadens sockel och träpaneler, portar, trapphus samt skadade balkongräcken.

Samtliga lägenheter har under hösten hämtat de luftfilter till radiatorerna som föreningen tillhandahåller till medlemmarna. Det gemensamma filterbytet har gjorts vartannat år, och kommer nu framgent att erbjudas varje år i syfte att bidra till att inomhusluften håller god kvalitet samt att ventilationen fungerar så bra som möjligt.

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

Två gårdsträffar med grillning och fika har arrangerats. Den första var i samband med föreningens extrastämma i juni då medlemmarna också fick möjlighet att hälsa på de nya styrelsemedlemmarna och en grovavfallsbil fanns tillgänglig på framsidan av huset för alla boende i föreningen att slänga sina grovsopor i. I december hade vi ett välbesökt gårdsmingel inför julen med både grill, glögg och gott fika.

Under år 2023 har styrelsen för första gången inte delat ut några generella informationsbrev. Föreningen har nu utöver en statisk hemsida istället en mer interaktiv portal (www.brfmarielund1.se alternativt Boappa) med aktuell information om föreningen. Där läggs nyheter löpande upp och portalen används för informationsutbyte oss alla medlemmar emellan.

Avgifterna höjdes, enligt beslut i slutet av år 2022, med 10% från och med den 1 januari 2023. Beslutet innebar även en höjning av tariffen för hushållsel, laddel och varmvatten för förbrukning från och med den 1 januari 2023. Detta var den första höjningen som gjordes gällande varmvattendebiteringen sedan start. Till följd av en viss återgång av elpriserna under året 2023 beslutade styrelsen att sänka tariffen för hushållsel och laddel för förbrukning från och med den 1 maj 2023 respektive den 1 juli 2023. Styrelsen ser löpande över prisläget och gör justeringar om så är lämpligt utifrån rådande läge.

I likhet med årsavgifterna höjdes även samtliga garageplatshyror med 10 % under 2023, närmare bestämt från och med den 1 oktober 2023. Detta är första gången hyran för föreningens garageplatser höjdes.

Under slutet av året 2023 beslutade styrelsen att justera upp avgifterna ytterligare med 10% från och med den 1 januari 2024. De främsta anledningarna till avgiftshöjningen är fortsatt ökande kostnadsnivåer för löpande utgifter som exempelvis fjärrvärme, höjda räntor samt tryggheten av ett positivt kassaflöde. Styrelsen ser över förutsättningarna löpande och fattar nytt beslut när så anses erforderligt utifrån rådande omständigheter.

Flerårsöversikt

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	kr	5 259 021	4 677 517	4 365 005	4 395 153
Resultat efter finansiella poster	kr	-674 603	-536 134	-201 756	-70 167
Soliditet	%	80	80	79	79
Likviditet	%	264	285	401	361
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	691	628	616	616
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	810			
Skuldsättning per kvm	kr	6 717	6 935	7 080	7 225
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	8 247	8 514	8 693	8 871
Energikostnad per kvm	kr	126	119	87	78
Räntekänslighet (grundavgift)	%	11,9	13,6	14,1	14,4
Räntekänslighet (total avgift)	%	10,2			
Sparande per kvm	kr	259	259	266	268
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	84,26			

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om skuldsättning; Föreningen har idag ingen bunden amortering enligt gällande lånevillkor, men styrelsen arbetar löpande med att i samband med låneomsättningar ta ställning till föreningens amorteringsutrymme i förhållande till framtida åtaganden.

Upplysning om Sparande; Nyckeltalet är justerat med intäkter för statligt elstöd.

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden. Föreningens förlust inkluderar bokföringsmässiga avskrivningar. Styrelsen arbetar löpande med att ta ställning till föreningens avgiftsnivå i förhållande till framtida åtaganden och har som en del i detta arbete beslutat om en avgiftsökning med 10 % från och med 2024-01-01. Föreningen arbetar även med planeringen av framtida underhållsåtaganden av fastigheten med en löpande uppdaterad underhållsplan som grund.

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	3 233 207	-6 200 569	-536 134
Reservering till yttre fond			576 100	-576 100	
Ianspråktagande av yttre fond			-495 169	495 169	
Balansering av föregående års resultat				-536 134	536 134
Årets resultat					<u>-674 603</u>
Belopp vid årets utgång	63 192 000	129 998 000	3 314 138	-6 817 634	-674 603

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-6 817 634
Årets resultat	-674 603
	<u>-7 492 237</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	1 334 800
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-751 376
I ny räkning balanseras	-8 075 661
	<u>-7 492 237</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-674 603
Dispositioner	-583 424
	<u>-1 258 027</u>

Årets resultat efter dispositioner

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	3 897 562
---	-----------

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	5 259 021	4 677 517
Övriga rörelseintäkter		139 338	73 505
Summa rörelseintäkter		5 398 359	4 751 022
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 032 103	-1 983 461
Periodiskt underhåll	5	-751 376	-495 168
Övriga externa kostnader	6	-310 959	-228 306
Arvoden och personalkostnader	7	-203 087	-186 083
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 844 803	-1 827 476
Summa rörelsekostnader		-5 142 328	-4 720 494
Rörelseresultat		256 031	30 528
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	61 223	15 726
Räntekostnader och liknande resultatposter		-991 857	-582 388
Summa finansiella poster		-930 634	-566 662
Resultat efter finansiella poster		-674 603	-536 134
Årets resultat		-674 603	-536 134
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-674 603	-536 134
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		751 376	495 169
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-1 334 800	-576 100
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-1 258 027	-617 065

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1, 2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	233 297 179	234 617 620
Inventarier, verktyg och installationer	10	0	4 563
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	0	621 422
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>233 297 179</u>	<u>235 243 605</u>
Summa anläggningstillgångar		233 297 179	235 243 605
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	12	186 938	213 391
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		133 593	109 319
Klientmedel i SHB		1 929 878	2 745 621
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 250 409</u>	<u>3 068 331</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		995 960	389 140
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>995 960</u>	<u>389 140</u>
Summa omsättningstillgångar		3 246 369	3 457 471
Summa tillgångar		236 543 548	238 701 076

Brf Marielund 1 769619-4518			10(19)
Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		193 190 000	193 190 000
Fond för yttre underhåll		3 314 138	3 233 207
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>196 504 138</u>	<u>196 423 207</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 817 634	-6 200 569
Årets resultat		-674 603	-536 134
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-7 492 237</u>	<u>-6 736 703</u>
Summa eget kapital		189 011 901	189 686 504
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	16 100 000	23 565 000
Summa långfristiga skulder		<u>16 100 000</u>	<u>23 565 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	30 200 000	24 235 000
Leverantörsskulder		231 955	203 572
Skatteskulder		17 037	61 528
Övriga skulder	15	4 898	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		977 757	949 472
Summa kortfristiga skulder		<u>31 431 647</u>	<u>25 449 572</u>
Summa eget kapital och skulder		236 543 548	238 701 076

Kassaflödesanalys

2023-01-01 **2022-01-01**
-2023-12-31 **-2022-12-31**

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster 256 031 30 528
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet
Avskrivningar 1 844 803 1 827 476

Erhållen ränta 61 223 15 726
Erlagd ränta -991 857 -582 388

1 170 200 **1 291 342**

Ökning/minskning kundfordringar 0 2 519
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar 2 180 -140 078
Ökning/minskning leverantörsskulder 28 384 37 146
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder -11 309 283 309

Kassaflöde från den löpande verksamheten **1 189 455** **1 474 238**

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar 0 -843 142
Momsrättelse, investeringar 2018 och 2022 123 253 0
Investeringsbidrag Naturvårdsverket -21 630 105 000

Kassaflöde från investeringsverksamheten **101 623** **-738 142**

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld -1 500 000 -1 000 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-1 500 000** **-1 000 000**

Årets kassaflöde **-208 922** **-263 904**

Likvida medel vid årets början **3 134 760** **3 398 666**

Öresutjämnning **0** **-1**

Likvida medel vid årets slut **2 925 838** **3 134 761**

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

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)
Solceller	25 år	(t.o.m. år 2047)

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 (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna 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.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

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

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparat ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparat ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

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**

Avgifter

- Avgifterna har höjts med 10% från och med den 1 januari 2024.

Uppsagda och nya avtal under 2024

- Kommunerna har sedan den 1 januari 2024 tagit över ansvaret för insamling av förpackningar från hushåll. Solna stad har valt att införa ett system där fastighetsinnehavare till flerbostadshus kan beställa hämtning av fastighetsnära insamling (FNI) av förpackningar endast från ett urval av godkända insamlingsentreprenörer. Svenska Servicestyrkan AB:s verksamhet är baserad i Stockholm och de har inte sökt auktorisation i Solna kommun varvid vårt avtal med Svenska Servicestyrkan AB upphörde per den 31 december 2023. Styrelsen har i slutet av år 2023 tecknat nytt avtal med Liselott Löf Återvinning AB med start den 1 januari 2024.

Omläggning av lån

- I slutet av januari 2024 lades två av föreningens lån om. I samband med omläggningen amorterade föreningen 1 000 000 kr på det ena lånet, som efter amortering uppgår till 7 235 000 kr, och placerade det hos Swedbank med en löptid på 3 år. Det andra lånet, som uppgår till 8 000 000 kr, ligger kvar hos Handelsbanken med en ränta som följer Stibor 90 dagar med villkorsändring efter 1 år.

Planerat underhåll

- Under mars 2024 utfördes OVK (obligatorisk ventilationskontroll) samt rensning av ventilationskanaler.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 877 404	3 524 856
Hyror lokaler	107 088	96 600
Hyror parkering	517 265	501 650
Vattenavgifter, IMD	105 489	85 290
Elavgifter, IMD	371 009	233 271
Elavgifter, laddplatser IMD	39 356	17 430
Solceller, såld överproduktion	3 826	0
Kabel-TV avgifter	192 960	192 960
Övriga hyrestillägg	22 572	23 321
Övriga intäkter	9 821	6 790
Återförda reserveringar (momsrättningar)	15 896	0
Brutto	5 262 686	4 682 168
Hysesförluster parkering	-3 665	-4 650
Summa nettoomsättning	<u>5 259 021</u>	<u>4 677 518</u>

I årsavgiften ingår värme, el, vatten, kabel-tv, bredband, telefoni för föreningens medlemmar.

Årsavgiften för varmvatten och el debiteras medlemmarna utefter IMD (individuell mätning och debitering).

Årsavgiften för kabel-tv, bredband, telefoni, annat debiteras per lägenhet.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	238 223	231 193
Reparationer, löpande underhåll	337 067	376 467
Elavgifter	430 811	435 767
Uppvärmning	355 025	306 766
Vatten och avlopp	85 840	75 213
Renhållning	136 806	131 433
Försäkringar	66 858	60 159
Kabel-TV / Internet	192 780	192 780
Övriga fastighetskostnader	35 959	25 640
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	152 733	148 043
Summa driftskostnader	<u>2 032 102</u>	<u>1 983 461</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Målningsunderhåll	751 376	0
Dörrstyrning, hiss	0	40 000
Undercentral, styrsystem	0	303 700
Stamspolning	0	68 788
Mätutrustning IMD, vatten	0	82 681
Summa periodiskt underhåll	<u>751 376</u>	<u>495 169</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Övriga hyreskostnader*	18 750	0
Förbrukningsinventarier	8 317	3 702
Kontorsmaterial	7 111	29
Kommunikation	9 255	31 318
Porto	37	390
Revision	27 500	16 600
Föreningsmöten	11 581	9 862
Ekonomisk och administrativ förvaltning	103 025	101 650
Övriga förvaltningskostnader	16 200	7 382
Konsultarvoden	45 000	6 188
Övriga externa tjänster	64 184	51 185
Summa övriga externa kostnader	<u>310 960</u>	<u>228 306</u>

*Övriga hyreskostnader 2023 avser hyra av manskapsbod vid målningsarbeten.

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Arvode styrelse	157 500	144 900
Sociala kostnader	45 587	41 183
Summa arvoden, personalkostnader	<u>203 087</u>	<u>186 083</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	51 432	13 939
Övriga ränteintäkter	9 791	1 787
Summa finansiella intäkter	<u>61 223</u>	<u>15 726</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	175 751 139	175 492 589
Inköp/Aktiveringar (Solceller)	541 429	0
Omklassificering (Laddplatser 2018)	-21 630	0
Omklassificering/Aktiveringar (IMD Elmätare)	0	59 150
Inköp/Aktiveringar (IMD Elmätare)	0	94 400
Inköp/Aktiveringar Laddplatser	0	210 000
Investeringsbidrag Naturvårdsverket, laddplatser	0	-105 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>176 270 938</u>	<u>175 751 139</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 489 081	-14 666 172
Årets avskrivningar	-1 840 240	-1 822 909
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-18 329 321</u>	<u>-16 489 081</u>
Utgående planenligt värde	<u>157 941 617</u>	<u>159 262 058</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>233 297 179</u>	<u>234 617 620</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	135 440 000	135 440 000
Taxeringsvärde mark	63 187 000	63 187 000
	<u>198 627 000</u>	<u>198 627 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	194 000 000	194 000 000
Lokaler	4 627 000	4 627 000
	<u>198 627 000</u>	<u>198 627 000</u>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	45 666	45 666
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 666	45 666
Ingående ackumulerade avskrivningar	-41 103	-36 536
Årets avskrivningar	-4 563	-4 567
Utgående ackumulerade avskrivningar	-45 666	-41 103
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>0</u>	<u>4 563</u>

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	621 422	141 831
- Inköp	0	621 422
- Omklassificeringar m m	-621 422	-141 831
Utgående anskaffningsvärden	0	621 422
Redovisat värde	<u>0</u>	<u>621 422</u>

Not 12 Övriga fordringar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skattekontot	1 189	11
Skattefordringar (moms)	0	76 100
Fordran medlemmar, varmvatten IMD	44 473	33 774
Fordran medlemmar, elförbrukning IMD	137 419	99 588
Fordran medlemmar, elförbrukning laddplatser IMD	3 857	3 918
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>186 938</u>	<u>213 391</u>

Not 13 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	4,620	2024-01-29	8 000 000
Stadshypotek	4,620	2024-01-29	8 235 000
Swedbank Hypotek	4,430	2024-03-28	6 500 000
Swedbank Hypotek	0,660	2024-08-22	7 465 000
Swedbank Hypotek	1,030	2025-04-24	9 000 000
Stadshypotek	0,750	2026-03-29	7 100 000
Summa skulder till kreditinstitut			46 300 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-30 200 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			16 100 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			46 300 000

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

2023-12-31

2022-12-31

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

Fastighetsinteckningar

57 600 000

57 600 000

Summa ställda säkerheter

57 600 000

57 600 000

Not 15 Övriga skulder

2023-12-31

2022-12-31

Moms

4 898

0

Summa övriga kortfristiga skulder

4 898

0

Solna den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Daniel Krondahl
Ordförande

Hossein Mousavi

Lennart Brattgård

Diana Valcu

Anne-Christine Rindhagen

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

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor

Deltagare

DIANA VALCU Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-02 19:22:33 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: DIANA VALCU

Datum

Diana Valcu

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 84.216.110.141

DANIEL KRONDAHL Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-07 09:53:08 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Magnus Daniel Krondahl

Datum

Daniel Krondahl

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 84.216.110.174

HOSSEIN MOUSAVI Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-05 07:27:58 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Mohammad Hossein Mousavi Moghadam

Datum

Hossein Mousavi

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 84.216.110.148

LENNART BRATTGÅRD Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-02 16:29:28 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: LENNART BRATTGÅRD

Datum

Lennart Brattgård

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 84.216.110.187

ANNE-CHRISTINE RINDHAGEN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-02 12:37:13 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANNE-CHRISTINE RINDHAGEN

Datum

Anne-Christine Rindhagen

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 84.216.110.135

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-08 19:57:46 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Johan Håkan Malmqvist

Datum

Johan Malmqvist

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.115

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Mairelund 1 org.nr 769619-4518

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen Marielund 1 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 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-04-17 med omodifierade uttalande i Rapport om årsredovisningen.

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. 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 att 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 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 av Bostadsrättsföreningen Marielund 1 för år 2023 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 tryggsamt 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
- 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Malmö, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor

Deltagare

JOHAN MALMQVIST Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-08 19:57:35 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Johan Håkan Malmqvist

Datum

Johan Malmqvist

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.115