

**Brf Marielund 1**  
**Org nr 769619-4518**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- tilläggsupplysningar	9

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 2021-05-18 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Jesper Silvanius	Ordförande	2022
Hossein Mousavi	Sekreterare	2023
Diana Valcu	Ledamot	2023
Mirza Cutuk	Ledamot	2022
Stefania Tedenholt	Suppleant	2022

Styrelsen har under året hållit 11 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 Daniel Krondahl, Bo Wihlborg och Shirin Nouhi.

Föreningsstämman reserverade 3 prisbasbelopp motsvarande 142 800 kr för 2021 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 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna Försäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Uppvärmning sker genom värmeåtervinning samt fjärrvärme (NorrEnergi).

På föreningens fastighet byggdes 2011 ett flerbostadshus i sex till sju våningar. Lagfart erhöles den 8 juni 2011. Byggnadens totala boarea uppgår till 5 618 kvm och fastigheten innehåller även en lokal med en total area av ca 46 kvm. Föreningen är inte redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler. Nuvarande kontrakt med hyresgästen (fotvårdsterapeut) löper till och med 2023-01-30 och förlängs automatiskt med 3 år om det inte sägs upp per sista april 2022.

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 10 st laddplatser för elbilar och 3 st MC platser i eget källargarage.

Under räkenskapsåret har 6 st överlåtelse skett.

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

Antal medlemmar vid årets slut var 109 st inklusive 1 st extern medlem.

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 2021 haft följande avtal som löpt vidare, förnyats alternativt nytecknats:

#### Avtal

Leverans och byte av entrémattor (vinter)  
Snöröjning

Trädgårdsskötsel

Klimatanpassad värmestyrning

Fastighetsskötsel

Städning (ej garage)

Besiktning av hissar & garageport

Service av hissar

Datoriserad styr- och övervakning av UC

Ekonomisk förvaltning

Varmvattenmätning

Försäkring inkl. bostadsrättstillägg

Fjärrvärme

TV, bredband och telefoni

Passersystem (Dormakaba Exivo)

Larmsystem

Hämtning av källsorterade sopor

Garagestädning

Service av garageport

El

Laddboxar

Service av ventilationsanläggningen

Service av brandgasventilatorer/rökluckor

Teknisk förvaltning

Solceller

#### Leverantör

Clean Step AB/CWS Sweden

Crafttech Sverige AB (*avslutat efter säsongen 20/21*)

→ Fogel Mark & Trädgård AB

Crafttech Sverige AB (*avslutat efter säsongen 2021*)

→ Fogel Mark & Trädgård AB

eGain

Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Städpoolen Scandinavia AB

Kiwa Inspecta AB

Trygga Hiss i Stockholm AB

KTC

MBF Mälardalens Bostadsrättsförvaltning AB

Minol Mätteknik AB/Brunata (*avslutat per 2020-10-31*)

→ Home Solutions

Moderna Försäkringar

Norrenergi AB

Ownit Broadband AB

Samuelsson & Partner AB

Securitas Direct Sverige AB

SUEZ Recycling AB (*avslutat per 2021-12-31*)

→ Svenska Servicestyrkan

TopEnt AB

UNA Portar AB

Vattenfall AB

Vattenfall AB (InCharge)

WIAB Service AB

WIAB Service AB

WIAB Service AB

Solkompaniet Sverige AB

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

Styrelsen sade under året upp avtalen med Crafttech Sverige AB avseende snöröjning och trädgårdsskötsel, med avslut efter respektive säsong. Nya avtal slöts med Fogel Mark & Trädgård AB. I samband med installation av solceller och IMD av el avslutades avtalet med Brunata avseende IMD för varmvatten, och nytt

avtal har tecknats med Home Solutions för mätning av både el och vatten. Därtill valde styrelsen att avsluta avtalet med SUEZ Recycling AB avseende hämtning av källsorterade sopor med avslut vid årsskiftet 2021/2022. Nytt avtal tecknades med Svenska Servicestyrkan, som började gälla 1:a januari 2022.

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 mars och efter amortering uppgår till 7 100 000 kr, placerades hos Handelsbanken med en löptid på 5 år. Det andra lånet som löpte ut under året, i slutet av juni, och uppgår till 7 000 000 kr placerades hos Swebank där räntan följer Stibor 90 dagar med villkorsändring efter 1 år. Löptiderna är valda utifrån en kombination av ränteläge och spridning av förfallodatum på föreningens samtliga lån.

Med hänsyn tagen till de negativa ekonomiska konsekvenserna som Covid-19 inneburit för många företagare, föreningens lokalhyresgäst inkluderad, beslutade styrelsen att även detta år bevilja vår lokalhyresgäst hyresrabatt med 50%, denna gång under kvartal 1, 2021. Föreningen har erhållit det statliga stödet på 50% av hyresrabatten för samma period.

Under våren har den nya altanen på gården kompletterats med utfällbar markis, belysning samt nya utemöbler.

Samtliga luftfilter bakom radiatorerna i lägenheterna har bytts ut under hösten, där föreningen tillhandahållit nya filter till medlemmarna. Det gemensamma filterbytet görs vartannat år i syfte att bidra till att inomhusluften håller god kvalitet samt att ventilationen fungerar så bra som möjligt.

Inför installationen av solceller på föreningens tak, i enlighet med tidigare stämmobeslut, påbörjades övergången till ny leverantör av IMD och mätarna för individuell mätning av varmvatten byttes ut i oktober.

I november rengjordes samtliga av föreningens plåttak (yttertaken), både de stora och de små. Särskilt de små i öster- och norrläge får relativt snabbt påväxt till följd av att solen inte når att torka upp lika bra där.

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 förra året.

Två medlems-/gårdsaktiviteter har arrangerats där vi kunde nyttja föreningens nya fina altan detta år. I september firades föreningens 10-årsjubileum med en härlig gårdsfest och i december arrangerades ett mysigt glöggmingel med god uppslutning.

Under 2021 har tre informationsbrev delats ut till medlemmarna. Dessutom har föreningen en egen hemsida, [www.brfmarielund1.se](http://www.brfmarielund1.se), med aktuell information om föreningen och där nyheter löpande läggs upp, samt en privat Facebook-grupp för informationsutbyte oss alla medlemmar emellan.

MBF har tagit fram en modell för att säkerställa en sund ekonomi i en bostadsrättsförening, modellen analyserar en förenings ekonomi utifrån ett uthålligt kassaflöde. I modellen ingår även att hänsyn tas till ett långsiktigt underhållsbehov. Analysen visar att vår förening har ett positivt uthålligt kassaflöde. Under slutet av året beslutade dock styrelsen att, till följd av de ökande kostnadsnivåerna på marknaden för löpande utgifter som exempelvis el och fjärrvärme, troligtvis höjda räntor samt för trygghandlet av ett positivt kassaflöde, för första gången justera upp avgifterna i linje med den ursprungliga ekonomiska planen med 2% från och med 1 januari 2022. Även en del större underhåll är i antågande och priserna på den typen av åtgärder har ökat mer än vad som kunnat förutses när underhållsplanen skapades.

## Flerårsöversikt

		<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning	kr	4 349 545	4 332 702	4 066 418	4 338 923
Resultat efter finansiella poster	kr	-201 756	-70 167	-879 314	-302 693
Soliditet	%	79	79	78	78
Likviditet	%	401	361	417	582
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	615	615	615	615
Låneskuld per totala kvm	kr	8 616	8 792	9 145	9 322
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	56	46	53	58
Elkostnad per kvm bostadsrätt	kr	36	36	35	31

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

## Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	63 192 000	129 998 000	2 426 532	-5 121 971	-70 167
Reservering till yttre fond			576 100	-576 100	
Ianspråktagande av yttre fond			-113 747	113 747	
Balansering av föregående års resultat				-70 167	70 167
Årets resultat					<u>-201 756</u>
Belopp vid årets utgång	63 192 000	129 998 000	2 888 885	-5 654 491	-201 756

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-5 654 491
Årets resultat	-201 756
	<u>-5 856 247</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	576 100
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-231 778
I ny räkning balanseras	-6 200 569
	<u>-5 856 247</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-201 756
Dispositioner	-344 322
	<u>-546 078</u>

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 3 233 207

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
	1		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	3	4 349 545	4 332 702
Övriga rörelseintäkter		15 460	62 605
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 365 005</b>	<b>4 395 307</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 616 694	-1 558 800
Periodiskt underhåll	5	-231 778	-113 747
Övriga externa kostnader	6	-199 278	-138 909
Arvoden och personalkostnader	7	-184 116	-186 485
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 801 621	-1 801 621
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 033 487</b>	<b>-3 799 562</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>331 518</b>	<b>595 745</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	13 401	13 114
Räntekostnader och liknande resultatposter		-546 675	-679 026
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-533 274</b>	<b>-665 912</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-201 756</b>	<b>-70 167</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-201 756</b>	<b>-70 167</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-201 756	-70 167
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		231 778	113 747
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-576 100	-576 100
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>-546 078</b>	<b>-532 520</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	236 181 979	237 979 033
Inventarier, verktyg och installationer	10	9 130	13 697
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	141 831	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>236 332 940</u>	<u>237 992 730</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>236 332 940</b>	<b>237 992 730</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		7 911	7 147
Övriga fordringar	12	70 208	36 332
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		107 032	104 573
Klientmedel i SHB		3 188 466	2 728 747
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>3 373 617</u>	<u>2 876 799</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		210 200	209 571
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>210 200</u>	<u>209 571</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 583 817</b>	<b>3 086 370</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>239 916 757</b>	<b>241 079 100</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		193 190 000	193 190 000
Fond för yttre underhåll		2 888 885	2 426 532
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>196 078 885</u>	<u>195 616 532</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 654 491	-5 121 971
Årets resultat		-201 756	-70 167
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-5 856 247</u>	<u>-5 192 138</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>190 222 638</b>	<b>190 424 394</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	32 800 000	34 700 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>32 800 000</b>	<b>34 700 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	16 000 000	15 100 000
Leverantörsskulder		166 426	148 644
Skatteskulder		5 448	4 443
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		722 245	701 619
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 894 119</b>	<b>15 954 706</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>239 916 757</b>	<b>241 079 100</b>



## 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	10 år	(t.o.m. år 2027)

#### 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).

### Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har i januari 2022 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. Elen kommer framgent, i likhet med varmvattnet, mätas och debiteras 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).

Installationen av solceller på föreningens tak påbörjades i januari 2022. Arbetet pågår att få ner ledningarna till elcentralerna och därefter ska installationen av ytterligare tio laddboxar i garaget påbörjas.

Under maj månad kommer fastighetens fastighetsstyrssystem bytas ut för att kunna driftas av Wiab istället för KTC.

Uppsagda avtal under 2022:

- Clean Step AB/CWS Sweden med avslut efter säsongen 21/22, nytt avtal tecknat med Bergslagens Mattleasing från och med säsongstart i oktober 2022.
- KTC med avslut 1:a juni 2022.

**Upplysningar till resultaträkningen**

**Not 3 Nettoomsättning**

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 455 736	3 455 736
Hyror lokaler	93 960	93 708
Hyror parkering	499 400	493 550
Vattenavgifter	99 822	98 045
Kabel-TV avgifter	192 960	192 960
Övriga hyrestillägg	8 400	8 400
Övriga intäkter	16 619	7 943
	<hr/>	<hr/>
Brutto	4 366 897	4 350 342
Hyresförluster lokaler (hyresrabatt pga pandemi)	-12 795	-12 847
Hyresförluster parkering	-4 557	-4 793
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>4 349 545</u></b>	<b><u>4 332 702</u></b>

**Not 4 Driftskostnader**

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Fastighetsskötsel	228 000	197 343
Reparationer, löpande underhåll	303 912	400 480
Elavgifter	203 571	200 622
Uppvärmning	314 762	260 291
Vatten och avlopp	83 116	78 299
Renhållning	124 105	64 149
Försäkringar	56 369	50 344
Kabel-TV / Internet	192 780	192 780
Övriga fastighetskostnader	19 184	24 634
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	90 896	89 858
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>1 616 695</u></b>	<b><u>1 558 800</u></b>

**Not 5 Periodiskt underhåll**

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Markis altan	75 100	0
Möbler altan	111 703	0
Taktvätt	44 975	0
Montering nödtelefon	0	40 000
Altan	0	73 747
<b>Summa periodiskt underhåll</b>	<b><u>231 778</u></b>	<b><u>113 747</u></b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Övriga hyreskostnader	0	228
Förbrukningsinventarier	1 871	1 461
Kontorsmaterial	1 297	833
Kommunikation	12 475	6 092
Porto	360	447
Revision	15 400	14 500
Föreningsmöten	24 164	9 610
Ekonomisk och administrativ förvaltning	96 565	92 681
Övriga förvaltningskostnader	6 800	2 399
Konsultarvoden	30 800	0
Övriga externa tjänster	9 546	10 658
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>199 278</u></b>	<b><u>138 909</u></b>

**Not 7 Arvoden och personalkostnader**

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Arvode styrelse	142 800	141 900
Sociala kostnader	41 316	44 585
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b><u>184 116</u></b>	<b><u>186 485</u></b>

**Not 8 Finansiella intäkter**

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	12 613	12 326
Övriga ränteintäkter	788	788
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>13 401</u></b>	<b><u>13 114</u></b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 9 Byggnader och mark**

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	175 492 589	175 492 589
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	175 492 589	175 492 589
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 869 118	-11 072 064
Årets avskrivningar	-1 797 054	-1 797 054
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 666 172	-12 869 118
Utgående planenligt värde	<u>160 826 417</u>	<u>162 623 471</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	75 355 562	75 355 562
Utgående planenligt värde	75 355 562	75 355 562
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>236 181 979</u></b>	<b><u>237 979 033</u></b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	107 015 000	107 015 000
Taxeringsvärde mark	58 187 000	58 187 000
	<u>165 202 000</u>	<u>165 202 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	161 000 000	161 000 000
Lokaler	4 202 000	4 202 000
	<u>165 202 000</u>	<u>165 202 000</u>

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	45 666	45 666
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 666	45 666
Ingående ackumulerade avskrivningar	-31 969	-27 402
Årets avskrivningar	-4 567	-4 567
Utgående ackumulerade avskrivningar	-36 536	-31 969
<b>Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer</b>	<b><u>9 130</u></b>	<b><u>13 697</u></b>

**Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
- Inköp	141 831	0
Utgående anskaffningsvärden	141 831	0
Redovisat värde	<u>141 831</u>	<u>0</u>

**Not 12 Övriga fordringar**

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Skattekontot	9	9
Skattefordringar (moms)	35 457	0
Övriga fordringar	34 742	36 323
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>70 208</u></b>	<b><u>36 332</u></b>

**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>
Stadshypotek	2,040	2023-10-30	9 235 000
Stadshypotek	1,330	2022-10-30	9 000 000
Stadshypotek	0,750	2026-03-30	7 100 000
Swedbank Hypotek	0,660	2024-08-23	7 465 000
Swedbank Hypotek	1,030	2025-04-25	9 000 000
Swedbank Hypotek	0,275	2022-03-30	7 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			48 800 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-16 000 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			32 800 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			48 800 000

**Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

2021-12-31

2020-12-31

**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**

Solna den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Jesper Silvanus  
Ordförande

Hossein Mousavi

Diana Valcu

Mirza Cutuk

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Johan Tingström  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

## JESPER SILVANIUS Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jesper Silvanus

Jesper Silvanus  
jesper.silvanus@gmail.com

2022-04-14 08:22:59 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

## DIANA VALCU Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: DIANA VALCU

Diana Valcu  
diana.valcu@gmail.com

2022-04-14 09:12:16 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

## HOSSEIN MOUSAVI Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Mohammad Hossein Mousavi Moghadam

Hossein Mousavi  
hmousavi@mathworks.com

2022-04-14 09:15:03 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

## MIRZA CUTUK Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Mirza Cutuk

Mirza Cutuk  
mirzacutuk@gmail.com

2022-04-15 19:49:49 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

## JOHAN TINGSTRÖM Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHAN TINGSTRÖM

Johan Tingström  
johan.tingstroem@pwc.com

2022-04-16 08:48:07 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Marielund 1 för år 2021.

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 2021 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att iverkliga 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 Marielund 1 för år 2021 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

Johan Tingström  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

JOHAN TINGSTRÖM Sverige

**Signerat med Svenskt BankID**

**2022-04-16 08:46:49 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHAN TINGSTRÖM

Datum

Johan Tingström

johan.tingstroem@pwc.com

Leveranskanal: E-post