

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MARIEDAL

ÅRSREDOVISNING 2023



FÖRVALTNINGS AB
NISSES

Här kommer Er förenings årsredovisning, det är den redovisning som styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som föreningens medlemmar behandlar vid föreningsstämman. Årsredovisningen innehåller information om föreningens fastighet och ger en inblick i föreningens ekonomi. *SPARA ER ÅRSREDOVISNING, DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!*

BEGREPPSFÖRKLARINGAR

Förvaltningsberättelse

Redogör i text för verksamheten.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen skall till föreningsstämman föreslå hur vinsten skall disponeras eller om det blivit förlust, hur denna skall täckas.

Balansräkning

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, fordringar mm). Föreningens skulder består av eget kapital, fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej betalda kostnader mm). Under eget kapital redovisas grundavgifter, reserveringar samt disponibla vinstmedel.

Noter

Tilläggsupplysningar för en del poster i resultat- och balansräkningen.

Revisionsberättelsen

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, bokföringen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott samt om de till- eller avstyrker ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Anläggningstillgångar är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna, med byggnader och mark.

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Fond för yttre underhåll utgörs av årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning eller reservering sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen.

Insatser är den avgift som inbetalades av de som köpte bostadsrätterna första gången när föreningen bildades.

Kortfristiga skulder kallas de skulder som föreningen skall betala inom ett år.

Långfristiga skulder är i huvudsak de lån som föreningen.

Omsättningstillgångar skall i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Ställda pant avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Årsavgift är medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften, underhåll och de stadgeenliga avsättningarna.

ÅRSREDOVISNING 2023

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MARIEDAL

789200-1129

Årsredovisningen omfattar

| | |
|--------|----------------------------|
| Sid 2 | Förvaltningsberättelse |
| Sid 6 | Resultaträkning |
| Sid 7 | Balansräkning |
| Sid | Kassaflödesanalys |
| Sid 9 | Noter |
| Sid 10 | Noter till resultaträkning |
| Sid 11 | Noter till balansräkning |
| Sid 13 | Underskrifter |

FÖRVALTNINGS AB

NISSES

Styrelsen för Brf Mariedal, med säte i Timrå, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1962-12-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1965 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-08 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening, vilket innebär att intäkterna främst kommer från årsavgifter från föreningens medlemmar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan ordinarie föreningsstämma 2023-04-25.

| | | |
|-----------------|------------|---------------------------|
| Lena Forsberg | Ordförande | |
| Jenny Andersson | Ledamot | <i>utträtt under året</i> |
| Maria Sundberg | Ledamot | |
| Tommy Östlund | Ledamot | |
| Eva Sedin | Suppleant | |
| Adam Lundström | Suppleant | |

Under året har 5 protokollförda sammanträden avhållits, utöver styrelsen löpande arbete.

Revisorer

ess2 redovisning & revision Ordinarie extern

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-25.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats med äganderätt enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Vivsta 31:3 | 1965 | Timrå |

Fastigheterna bebyggdes 1963 och består av 2 bostadshus. Fastighetens värdeår är 1963.

Fastigheten är belägen på Köpmangatan 27 B-C samt Skogsvägen 10 A-B.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 295 kvadratmeter, varav 4 339 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 956 kvadratmeter lokalyta.

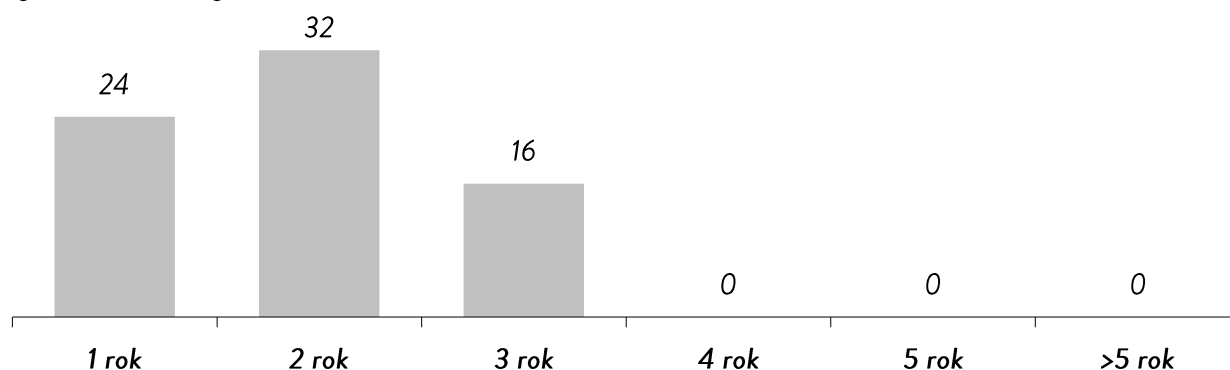
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar. I försäkringen ingår tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnaders uppvärmning är fjärrvärme.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 72 lägenheter och en lokal med bostadsrätt samt fem lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Lokaler:

| Verksamhet | Löptid |
|------------|------------|
| Frisör | 2026-06-30 |
| Solarium | 2026-05-31 |
| Restaurang | 2026-08-31 |
| Restaurang | 2025-12-31 |
| Kontor | 2024-12-31 |

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan revideras årligen. Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

| Genomförda åtgärder | År | Kommentar |
|----------------------------|-----------|---------------------------------|
| Balkongprojekt | 2023 | Färdigställs 2024 |
| OVK-besiktning | 2022 | |
| Ombyggnation ventilation | 2021-2022 | |
| Ståldörrar | 2021 | Gemensamma utrymmen |
| Garageportar | 2021 | |
| Entrépartier | 2020 | |
| Upprustning lekplats | 2020 | |
| Tvättstuga | 2019 | Byte dörrar |
| Boknings- och passersystem | 2018 | |
| Tvättstuga | 2018 | Inköp tvättmaskin och hygrotork |
| Brandsäkerhet | 2017 | |
| Styrning undercentral | 2017 | |
| Låssystem | 2016 | Nytt låssystem, nya nycklar |
| Stambyte/relining | 2015-2016 | Badrumsrenovering |
| Armaturer, trapphus | 2014 | Sensorstyrd belysning |
| Reglerutrustning | 2013 | |
| Injustering värmesystem | 2012 | |
| Utbyte ventiler | 2012 | |
| Fasadrenovering | 2010-2011 | |
| Balkonger | 2008 | |
| Dörrar | 2002 | |

Förvaltning

| Avtal | Leverantör |
|-----------------------|------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | NISSES Förvaltnings AB |
| Teknisk förvaltning | NISSES Förvaltnings AB |
| Fastighetsskötsel | NISSES Förvaltnings AB |
| Bredband | Arkaden |
| TV-avtal | Tele2 |

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 73 st. Av dessa har 7 st överlåtit under året.

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

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 83 st, under året har 7 st utträden skett och 9 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 85 st.

FLERÅRSÖVERSIKT

| Nyckeltal | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta | 710 | 690 | 680 | 680 | 680 |
| Årsavgifts andel i % av total intäkt | 77,0 | 76,6 | 76,2 | 71,6 | 78,4 |
| Lån/kvm bostadsrättsyta | 6 450 | 4 273 | 4 065 | 4 193 | 4 305 |
| Lån/kvm totalyta | 5 319 | 3 523 | 3 352 | 3 457 | 3 550 |
| Räntekänslighet (%) | 9,1 | 6,2 | 6,0 | 6,2 | 6,4 |
| Genomsnittsränta (%) | 1,3 | 1,1 | 1,3 | 1,7 | 1,7 |
| Sparande/kvm totalyta | 106 | 220 | 240 | 285 | 202 |
| Energikostnad/kvm totalyta | 252 | 222 | 215 | 222 | 222 |
| Nettoomsättning (tkr) | 4 007 | 3 888 | 3 844 | 3 885 | 3 761 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -743 | 263 | 242 | 504 | 204 |
| Soliditet (%) | 1,8 | 3,7 | 2,5 | 1,3 | -1,3 |
| Kassalikviditet (%) | 21 | 40 | 39 | 182 | 183 |
| Kassalikviditet (%) exkl. kortfristiga lån, inkl. nästa års amortering | 129 | 152 | 105 | 182 | 183 |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Uppllysning vid förlust

Föreningens förlust bedöms inte påverka föreningens fortlevnad eller förmåga att fullfölja sina framtida ekonomiska åtaganden och fortsätta förädla föreningens fastighet.

Årsavgifterna höjdes 2023-01-01 med 3% samt 2024-01-01 med 8%. När balkongprojektet står klart kommer även ett balkongtillägg att införas.

Förändring av eget kapital

| | Medlems- insatser | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|---------------|
| Belopp vid årets ingång | 334 240 | 175 862 | -20 503 | 263 250 | 752 849 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | 263 250 | -263 250 | 0 |
| Avsättning till yttre fond | | 73 620 | -73 620 | | 0 |
| Uttag ur yttre fond | | -101 535 | 101 535 | | 0 |
| Årets resultat | | | | -742 557 | -742 557 |
| Belopp vid årets utgång | 334 240 | 147 947 | 270 662 | -742 557 | 10 292 |

RESULTATDISPOSITION

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------|-----------------|
| balanserad vinst | 270 662 |
| årets förlust | -742 557 |
| | -471 895 |

| | |
|---|----------------|
| behandlas så att | |
| reservering fond för yttre underhåll | 73 620 |
| ianspråktagande av fond för yttre underhåll | -61 898 |
| i ny räkning överföres | -483 617 |
| | 471 895 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

| | | 2023 | 2022 |
|---|---|-------------------|-------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 4 007 410 | 3 888 283 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 17 277 | 19 777 |
| Summa rörelseintäkter | | 4 024 687 | 3 908 060 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift- och underhållskostnader | 4 | -2 552 926 | -2 245 672 |
| Övriga externa kostnader | | -603 849 | -350 190 |
| Personalkostnader | 5 | -40 605 | -46 361 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -728 103 | -799 208 |
| Övriga rörelsekostnader | | -512 791 | 0 |
| Summa rörelsekostnader | | -4 438 274 | -3 441 431 |
| Rörelseresultat | | -413 587 | 466 629 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 23 029 | 33 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -351 999 | -203 412 |
| Summa finansiella poster | | -328 970 | -203 379 |
| Resultat efter finansiella poster | | -742 557 | 263 250 |
| Resultat före skatt | | -742 557 | 263 250 |
| Årets resultat | | -742 557 | 263 250 |

BALANSRÄKNING

| TILLGÅNGAR | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|-------------------|-------------------|
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 16 775 110 | 18 013 764 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 7 | 0 | 2 240 |
| Pågående nyanläggningar | 8 | 9 967 234 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 26 742 344 | 18 016 004 |
| Summa anläggningstillgångar | | 26 742 334 | 18 016 004 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 3 400 | 13 444 |
| Övriga fordringar | | 225 374 | 25 098 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 162 465 | 151 708 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 391 239 | 190 250 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 1 921 548 | 2 030 174 |
| Summa kassa och bank | | 1 921 548 | 2 030 174 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 312 787 | 2 220 424 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 29 055 131 | 20 236 428 |

BALANSRÄKNING

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Eget kapital | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Medlemsinsatser | 334 240 | 334 240 |
| Fond för yttre underhåll | 147 947 | 175 862 |
| Summa bundet eget kapital | 482 187 | 510 102 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | |
| Balanserat resultat | 270 662 | -20 503 |
| Årets resultat | -742 557 | 263 250 |
| Summa fritt eget kapital | -471 895 | 242 747 |
| Summa eget kapital | 10 292 | 752 849 |
| Långfristiga skulder | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 9 18 026 952 | 13 883 104 |
| Summa långfristiga skulder | 18 036 952 | 13 883 104 |
| Kortfristiga skulder | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 10 135 604 | 4 772 992 |
| Leverantörsskulder | 284 078 | 185 665 |
| Skatteskulder | 9 225 | 8 241 |
| Övriga skulder | 0 | 22 875 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 588 980 | 610 702 |
| Summa kortfristiga skulder | 11 017 887 | 5 600 475 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 29 055 131 | 20 236 428 |

KASSAFLÖDESANALYS

| | | |
|--|-----------------|----------------|
| Den löpande verksamheten | 2023 | 2022 |
| Resultat efter finansiella poster | -742 557 | 263 250 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 1 240 433 | 791 607 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | 497 876 | 1 054 857 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | |
| Förändring av kundfordringar | 10 044 | -6 110 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | -209 588 | 39 723 |
| Förändring av leverantörsskulder | 98 413 | -411 921 |
| Förändring av kortfristiga skulder | -44 597 | 120 213 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 352 148 | 796 762 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | -9 967 234 | -1 241 064 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -9 967 234 | -1 241 064 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Upptagna lån | 10 142 460 | 1 500 000 |
| Amortering av lån | -636 000 | -593 500 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 9 506 460 | 906 500 |
| Årets kassaflöde | -108 626 | 462 198 |
| Likvida medel vid årets början | | |
| Likvida medel vid årets början | 2 030 174 | 1 567 977 |
| Likvida medel vid årets slut | 1 921 548 | 2 030 174 |

NOTER

NOT 1. REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

| | |
|--|----------|
| Byggnader | 10-50 år |
| Markanläggningar | 20 år |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 5 år |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5 år |

Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittsränta (%)

Räntekostnader i procent av långfristiga samt kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Nettoomsättning

Föreningens huvudintäkter bestående av årsavgifter, hyror och debiteringar tillhörande bostaden.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

Kassalikviditet (%) exkl. kortfristiga lån, inkl. nästa års amortering

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder utan hänsyn till kortfristiga lån men med hänsyn till nästa års amortering.

NOTER TILL RESULTATRÄKNING

Not 2 Nettoomsättning

| | 2023 | 2022 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 3 099 122 | 2 994 107 |
| Hyror lokaler | 435 011 | 399 085 |
| Hyror garage | 25 200 | 25 200 |
| Hyror parkeringsplatser | 84 025 | 74 600 |
| Debiterade elavgifter | 147 464 | 178 892 |
| Debiterade vattenavgifter | 127 734 | 127 734 |
| Kollektivt Bredband | 83 220 | 83 220 |
| Övriga debiterade avgifter | 5 634 | 5 444 |
| | 4 007 410 | 3 888 282 |

I årsavgiften ingår värme, vatten och avlopp.

Not 3 Övriga intäkter

| | 2023 | 2022 |
|--|---------------|---------------|
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 12 717 | 15 776 |
| Faktureringsavgifter | 4 560 | 4 001 |
| | 17 277 | 19 777 |

Not 4 Drift- och underhållskostnader

| | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetskostnader | 188 733 | 174 050 |
| Reparationer | 416 764 | 272 258 |
| Planerat underhåll | 61 898 | 101 535 |
| Elavgifter | 254 869 | 224 179 |
| Fjärrvärme | 775 876 | 673 679 |
| Vatten- och avloppsavgifter | 303 978 | 280 231 |
| Sophantering | 112 359 | 101 704 |
| Snöröjning / Sandning | 94 344 | 78 273 |
| Kabel-TV | 71 710 | 65 100 |
| Bredband | 118 541 | 118 541 |
| Förbrukningsmaterial | 12 311 | 16 672 |
| Fastighetsförsäkring | 53 475 | 51 381 |
| Fastighetsskatt/kommunal avgift | 88 068 | 88 068 |
| | 2 552 926 | 2 245 671 |

Not 5 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

| | | |
|----------------------------------|--------|--------|
| Följande ersättningar har utgått | 2023 | 2022 |
| Styrelsearvoden | 34 586 | 38 490 |
| Sociala kostnader | 6 019 | 7 871 |
| | 40 605 | 46 361 |

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 6 Byggnader och mark

| | | |
|--|-------------|-------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärden | 30 412 827 | 28 093 763 |
| Omklassificeringar | 0 | 2 319 064 |
| Försäljningar/utrangeringar | -927 000 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 29 485 827 | 30 412 827 |
| Ingående avskrivningar | -12 399 063 | -11 611 750 |
| Årets avskrivningar | -311 654 | -787 313 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -12 710 717 | -12 399 063 |
| Utgående redovisat värde | 16 775 110 | 18 013 764 |
| Taxeringsvärden byggnader | 19 764 000 | 19 764 000 |
| Taxeringsvärden mark | 4 776 000 | 4 776 000 |
| | 24 540 000 | 24 540 000 |

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

| | | |
|--|------------|------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärden | 106 851 | 106 851 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 106 851 | 106 851 |
| Ingående avskrivningar | -104 611 | -92 716 |
| Årets avskrivningar | -2 240 | -11 895 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -106 851 | -104 611 |
| Utgående redovisat värde | 0 | 2 240 |

Not 8 Pågående nyanläggningar

Pågående balkongprojekt (2023), Ventilationsarbeten (2022)

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 0 | 1 078 000 |
| Inköp | 9 967 234 | 1 241 064 |
| Omklassificeringar | 0 | -2 319 064 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 9 967 234 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 9 967 234 | 0 |

Not 9 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2023-12-31 | Lånebelopp 2022-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek AB | 0,91 | 2024-07-30 | 5 800 000 | 5 960 000 |
| Stadshypotek AB | 1,10 | 2025-12-01 | 5 700 000 | 5 900 000 |
| Stadshypotek AB | 3,98 | 2027-12-01 | 1 451 992 | 1 551 992 |
| Stadshypotek AB | 0,83 | 2024-04-30 | 1 218 104 | 1 239 104 |
| Stadshypotek AB | 0,98 | 2024-09-30 | 1 165 000 | 1 200 000 |
| Stadshypotek AB | 4,02 | 2026-12-01 | 1 247 500 | 1 317 500 |
| Stadshypotek AB | 4,94 | 2024-02-09 | 1 437 500 | 1 487 500 |
| DanskeBank | 4,54 | 2026-12-30 | 10 142 460 | 0 |
| | | | 28 162 556 | 18 656 096 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | 10 135 604 | 4 772 992 |
| -varav amortering | | | 781 000 | 631 000 |

Beräknad del av skulden som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen är 24 257 556 kr.

Lån som förfaller inom 12 månader har redovisats som kortfristiga även om lånen skall omförhandlas och förlängas.

Not 10 Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 34 285 000 | 22 176 600 |
| | 34 285 000 | 22 176 600 |

Timrå den 27 / 3 2024



Lena Forsberg
Ordförande



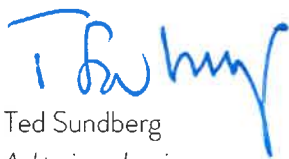
Maria Sundberg
Ledamot



Tommy Östlund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats
ess2 redovisning & revision AB

2024-04-08



Ted Sundberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mariedal
Org.nr. 789200-1129

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mariedal 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.

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 upphöra med 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 de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Mariedal 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 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.

Sundsvall den 8 april 2024

ess2 redovisning & revision AB



Ted Sundberg

Auktoriserad revisor FAR

EGNA NOTERINGAR

Handwriting practice lines consisting of multiple horizontal dashed lines.

KORT OM ATT BO I BOSTADSRÄTT

En bostadsrättsförening är en speciell typ av ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Om man bor i bostadsrätt så kan man aldrig äga den specifika lägenhet man bor i men man har en så kallad nyttjanderätt, däremot äger man en ekonomisk del i bostadsrättsföreningen. Denna ägandedel är direkt kopplad till bostadsrätten. I Sverige finns idag ca 900 000 bostadsrättslägenheter, det gör att fler än en miljon svenskar äger sitt boende tillsammans med andra. Detta gör boendeformen till den tredje vanligaste i Sverige.

En bostadsrättsförening måste ha minst tre medlemmar och tre lägenheter, vara registrerad hos Bolagsverket, ha stadgar, ett namn, en utsedd styrelse samt minst en revisor. Alla medlemmar styr i demokratisk anda i föreningen, med den valda styrelsen som verkställande organ. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Bland annat genom föreningsstämman där du har möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen, varje medlem har en röst men dock högst en röst per lägenhet. Om oenighet skulle uppstå inom en lägenhet skall denna lägenhet lägga ner sin röst. Vid föreningsstämman väljs också den styrelse som skall arbeta å medlemmarnas vägnar det närmsta året. I val till styrelsen får samtliga medlemmar i föreningen ställa upp, ett sådant intresse tas upp med valberedningen innan stämman. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl. a. årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Dock medför detta ett stort ansvar, då man som bostadsrättshavare har vårdplikt av bostaden och skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg om föreningen inte tecknar detta kollektivt.

Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

FÖRVALTNINGS AB
NISSES

Box 9010, 850 09 SUNDSVALL

Besöksadress Västra vägen 156

Telefon 060-12 95 30

www.nissesforvaltning.se