

Årsredovisning 2023

Brf Marielundsviken i Mariefred

769636-5621



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Marielundsviken i Mariefred

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning om negativt resultat	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Strängnäs kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-04-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-11-27 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-27 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Platån 1 & 2	2018	Strängnäs

Fastigheten är försäkrad hos Nordeuropa Försäkring AB.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2019

Föreningen har 36 bostadsrätter om totalt 3 608 kvm.

Styrelsens sammansättning

Åsa Cecilia Törnlund	Ordförande
Nicklas Poress	Styrelseledamot
Josefine Edstein	Styrelseledamot
Pontus Luthin	Styrelseledamot
Ellen Nygren	Suppleant

Valberedning

Åsa Wahlström
Emelie Gralberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Niclas Wärenfeldt Extern revisor Bo Revision Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Fastighetsförvaltare Primär

Övrig verksamhetsinformation

I samband med föreningsstämman i juni 2023 tog föreningen över styrelsen från den tidigare byggarstyrelsen. Följande personer valdes in i styrelsen Tanja Pitkänen, Christina Palonen, Nicklas Pöress, Josefine Edstein, Pontus Lutin, Ellen Nygren samt Åsa Törnlund. Vid styrelsens konstituerande möte utsågs Åsa Törnlund till ordförande, Christina Palonen till sekreterare och Josefin Edstein till kassör. Pontus och Nicklas till ordinarie ledamöter och Tanja samt Ellen till suppleanter.

Styrelsen har under 2023 haft 6 möten inklusive 1 konstituerande.

Under året har styrelsen arrangerat sig frågor gällande våra bostäder, fastighetsförvaltning, underhåll, ekonomiska prognoser och renoveringar.

Höjd schablon

Styrelsen justerade schablonavgiften för vattnet från 165kr/månad till 400kr/mån plus moms (500kr/hushåll totalt). Detta för att ligga närmare den faktiska kostnaden. Styrelsen har begärt in två vattenavstämningar för att kunna debitera den faktiska kostnaden. Vissa medlemmar kommer således fått tillbaka pengar medans andra som förbrukat mer vatten kommer att få betala in en extra inbetalning.

För att på sikt slippa läsa av vattenmätarna manuellt har styrelsen begärt in offerter för fjärravläst mätning, där den enskilde medlemmen själv ser vad förbrukningen kostar per månad. Detta arbete kommer att fortsätta under 2024.

Fastighetsskötsel

Då styrelsen inte ansett att fastighetsskötaren Primär skött sitt åtagande enligt avtal har avtalet sagts upp och ny fastighetsförvaltare upphandlats. Eftersom styrelsen åberopade avtalsbrott erhöll föreningen ett skadestånd från Primär på 20.000, för utebliven skötsel av gräsmattorna, blomlådorna och sedumtaket.

Styrelsen har därefter slutit nytt snöröjningsavtal med en lokal firma med fast pris. Detta gjorde att kostnaderna blev förutsägbara samt att snöröjningen inte behövdes göras på avrop. Fast pris 19 625kr / år där grus och sandmaterial är inkluderat i priserna. Ny fastighetsförvaltare, har förhandlats fram där jour och enklare skötsel utomhus ingår i avtalet. Det nya avtalet har sänkt föreningens fasta kostnader avsevärt. Styrelsen har ännu inte fattat beslut rörande gräsklippning. Det har dock inkommit några alternativa lösningar som styrelsen har att ta ställning till.

Garantifel & Renoveringar

Styrelsen har under året haft regelbundna avstämningar med Nordr Via Borgar Hansli, och Bengt Erlandsson samt deras under entreprenör Daniel Hertzfeldt.

Många hushåll har under året fått sina badrum/toaletter renoverade, där vissa blivit tillfälligt evakuerade till annat boende. Vi tackar medlemmarna för visat tålamod för besväret.

Ett annat tidskrävande arbete var justeringen av knarrande trappor och målning av dessa och som färdigställdes under årets sista månader.

Förråden har byggts om och taken har målats invändigt för att mögelbildning förhoppningsvis ska upphöra. Styrelsen kommer att ha fortsatt koll på detta även nästkommande år.

Ventilationsrören på taken har åtgärdats då kondens bildades som riskerade skapa läckage.

Vi har även fått entrétaken justerade då konstruktionen gjorde att vatten läckte in.

Genom Swedoor har beställning av nya dörrar till de hushåll som ska byta ytterdörrarna skett. Detta arbete drog dock ut på tiden och nytt datum för leverans är satt till januari 2024. Då många medlemmar upplevt drag från dörrar och kalla golv har föreningen även genomfört termografiska mätningar på golv för att säkerställa så att isolering och dörrar är inom toleransnivån.

Under hösten genomfördes garantibesiktningar och arbetat med att åtgärda punkterna påbörjades i början av 2024. I samband med årsskiftet avslutades underleverantören Daniel Hertzfeldt sitt uppdrag samtidigt som styrelsen tillät underleverantören Harmet att komma tillbaka, för att åtgärda de sista garantipunkterna. Detta har styrelsen behövt godkänna av lagliga skäl men är ok med då Harmets team är helt nytt, noggrann planering har skett innan utförande samt en mycket grundligare översyn över deras arbete från Nordrs sida.

Vår & Höst städning

Föreningen har haft två gemensamma städdagar, en på våren och en på hösten. Båda dagarna bjöd på vackert väder, många engagerade medlemmar samt gemensam korvgrillning.

Vid städdagarna hjälptes medlemmarna åt att rensa en stor mängd ogräs, rengöra sopkärlen och plantera många nyinköpta växter som gav färg åt våra planteringslådor och vår utemiljö.

Städdagarna avslutades med gemensam korvgrillning och fika som var väldigt uppskattat.

Styrelsen har för avsikt att boka in en vår- och höststädning 2024 där vi fortsätter hålla vår utemiljö fin och trivsamt att vistas i.

På föreningsstämman avslogs en motion rörande inköp av växter till föreningen med motivationen att en arbetsgrupp borde få uppdraget att kika på vilka växter som skulle inhandlas till föreningen. Styrelsen har därför efterfrågat medlemmarnas intresse att delta i en sk utegrupp. Intresset att delta har dock varit lågt.

Vidare hade styrelsen ambitionen om att tillsätta en fasadgrupp, inte heller den har kunnat etablerats. Styrelsen har dock för avsikt att återuppta intresseförfrågan om arbetsgrupper under nästkommande år.

Sopsortering

På föreningsstämman antogs en motion om att utreda möjligheterna för optisk sortering. Styrelsen har med anledning av det haft många diskussioner med SEVAB om antalet sopkärl, frekvens av tömning och volymer.

Återvinning sopsortering

Kostnaden för dagens sopsortering, plast 2st, papp 2st, matavfall 2st och metall 1st och hushåll 1st ligger på ca 15.055 plus grundavgiften (själva tjänsten att få soporna hämtade) på 24.800kr/år.

Total kostnad idag uppgår till 39.855kr/år, förutsatt att vi sorterar i rätt kärl och inte behöver extra tömning.

Optisk sortering

Kostnad för att byta till optisksortering 6 st kärl 660liter skulle kosta 2938 /kärl/år tömning varannan vecka vilket skulle kosta 17.628 kr (6 kärl) plus 24.800kr/år för grundavgiften/fastkostnad.

Totalkostnaden för tömning och grundavgift uppgår då till 42 428 /år, därtill tillkommer en löpande kostnad för påsar 500kr/kartong á 35 rullar per kartong.

Vi utgår från att det är fem olika färger 500kr/kartong * 5 kartonger (en per färg) * 12 leveranser. Blir en summa på 30.000kr bara för påsarna per år.

Styrelsen har med anledning av den stora kostnadsdifferensen valt att behålla nuvarande sopsorteringsystem.

Nya stadgar

Styrelsen har under året genomfört ett stadgearbete då byggarstyrelsens stadgar måste förändras så att stadgarna linjerar med den uppdaterade bostadsrättslagens krav. Därför kommer styrelsen att föreslå för medlemmarna ett nytt stadgepaket vid kommande årsstämma.

Ett beslut om ändring av stadgar kräver samtycke från samtliga röstberättigade i föreningen, alternativt att beslutet fattas på två på varandra följande stämmor. Om alla röstberättigade medlemmar kommer till stämman (eller lämnar fullmakt) och är eniga om att göra stadgeändringen räcker det med ett beslut.

El-laddstolpar

Föreningen har under året på ena parkeringen satt upp 19 nya laddstolpar för el-bilsladdning. Därefter ansökte styrelsen om elstöd från naturvårdsverket för installationen, detta beviljades och det utbetalades 150.000 kr till föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2023 är en förlust. Resultatet för år 2023 är sämre än resultatet för år 2022. Största förändringen beror på att föreningen har haft högre räntekostnader jämfört med föregående år samt att föreningen har installerat laddstolpar under året.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Höjd schablonavgift för vattenförbrukningen från 165kr till 400kr/ månad

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-06-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Nytt avtal tecknat avseende snöröjning, fast pris 19.650kr

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 58 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 57 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Övriga uppgifter

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2024= 1 432 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2024= 573 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 701 224	2 715 748	1 703 628	-
Resultat efter fin. poster	-671 840	-241 504	409 132	-
Soliditet (%)	64	64	64	-
Yttre fond	-	-	-	-
Taxeringsvärde	22 050 000	22 050 000	17 971 000	17 971 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	643	586	295	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,7	81,2	129,9	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	12 540	12 895	12 712	-
Skuldsättning per kvm	12 540	12 635	12 712	-
Sparande per kvm	224	334	311	0
Elkostnad per kvm totalyta, kr	15	14	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	38	44	-	-
Energikostnad per kvm	54	59	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,72	1,13	-	-
Räntekänslighet	19,30	21,00	21,09	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Kostnader för vatten (totalt 85 968 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Upplysning om negativt resultat

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat om 822 tkr. Som en åtgärd att förbättra föreningens resultat har styrelsen under året 2023 höjt avgifterna vid två tillfällen. Under 2024 startar individuell mätning av vattenförbrukning.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	83 500 000	-	-	83 500 000
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	409 132	-241 504	-	167 628
Årets resultat	-241 504	241 504	-671 840	-671 840
Eget kapital	83 667 628	0	-671 840	82 995 787

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	167 628
Årets resultat	-671 840
Totalt	-504 213

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	320 000
Balanseras i ny räkning	-824 213
	-504 213

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 854 459	2 722 308
Summa rörelseintäkter		2 854 459	2 722 308
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5	-589 473	-503 108
Övriga externa kostnader	6	-117 549	-408 209
Personalkostnader	7	-68 995	-58 836
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 494 064	-1 467 960
Summa rörelsekostnader		-2 270 081	-2 438 113
RÖELSERESULTAT		584 378	284 196
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 256 227	-525 700
Summa finansiella poster		-1 256 218	-525 700
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-671 840	-241 504
ÅRETS RESULTAT		-671 840	-241 504

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	126 648 100	128 116 060
Maskiner och inventarier	10	169 646	0
Summa materiella anläggningstillgångar		126 817 746	128 116 060
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		126 817 746	128 116 060
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		25 028	17 349
Övriga fordringar	11	3 446	2 416
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	108 916	98 890
Summa kortfristiga fordringar		137 390	118 655
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 398 477	2 104 098
Summa kassa och bank		2 398 477	2 104 098
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 535 867	2 222 753
SUMMA TILLGÅNGAR		129 353 613	130 338 813

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		83 500 000	83 500 000
Summa bundet eget kapital		83 500 000	83 500 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		167 628	409 132
Årets resultat		-671 840	-241 504
Summa ansamlad förlust		-504 213	167 628
SUMMA EGET KAPITAL		82 995 787	83 667 628
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	30 158 250	14 903 500
Summa långfristiga skulder		30 158 250	14 903 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		15 887 000	31 493 000
Leverantörsskulder		23 274	44 049
Övriga kortfristiga skulder		11 112	8 943
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	278 190	221 693
Summa kortfristiga skulder		16 199 576	31 767 685
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		129 353 613	130 338 813

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	584 378	284 196
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 494 064	1 467 960
	2 078 442	1 752 156
Erhållen ränta	9	0
Erlagd ränta	-1 256 227	-525 700
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	822 224	1 226 456
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-18 735	528 968
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	37 891	-269 387
Kassaflöde från den löpande verksamheten	841 379	1 486 037
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-195 750	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-195 750	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-351 250	-281 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-351 250	-281 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	294 379	1 205 037
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 104 098	899 061
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 398 477	2 104 098

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Marielundsviken i Mariefred har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el och vatten.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,833%
Installationer	2,5%
Stomkompletteringar	0,833%
Fasad och fönster	2%
Yttertak	2%
Restpost	0,833%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	2 275 992	2 150 496
Hysesintäkter, p-platser	116 020	111 234
Vatten	85 968	57 024
Övriga intäkter	207 591	385 056
Pantförskrivningsavgift	7 875	8 211
Överlåtelseavgift	7 773	3 724
Vidarefakturering	153 240	6 563
Summa	2 854 459	2 722 308

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	20 624	34 019
Trädgårdsarbete	4 804	27 104
Snöskottning	31 881	0
Summa	57 309	61 123

NOT 4, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	55 776	51 932
Vatten	141 347	163 368
Sophämtning	55 811	54 044
Summa	252 934	269 344

NOT 5, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Vidarefakturering	128 382	6 563
Löpande reparationer och underhåll	0	16 985
Löpande rep och underhåll av bostäder	0	3 080
Fastighetsförsäkringar	65 224	60 347
Kabel-TV	85 624	85 666
Summa	279 230	172 641

NOT 6, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Förbrukningsmaterial	2 436	9 064
Revisionsarvoden	14 375	12 500
Övriga förvaltningskostnader	23 406	155 816
Ekonomisk förvaltning	61 684	76 854
Överlåtelsekostnad	7 773	32 411
Pantsättningskostnad	7 875	9 195
Konsultkostnader	0	112 369
Summa	117 549	408 209

NOT 7, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	52 500	30 188
Löner, arbetare	0	14 582
Sociala avgifter	16 495	14 066
Summa	68 995	58 836

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 254 932	525 328
Övriga räntekostnader	1 295	372
Summa	1 256 227	525 700

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	130 318 000	130 318 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	130 318 000	130 318 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 201 940	-733 980
Årets avskrivning	-1 467 960	-1 467 960
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 669 900	-2 201 940
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	126 648 100	128 116 060
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>24 693 722</i>	<i>24 693 722</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 080 000	19 080 000
Taxeringsvärde mark	2 970 000	2 970 000
Summa	22 050 000	22 050 000

NOT 10, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Inköp	195 750	0
Utgående anskaffningsvärde	195 750	0
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Avskrivningar	-26 104	0
Utgående avskrivning	-26 104	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	169 646	0

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	925	0
Övriga fordringar	2 521	2 416
Summa	3 446	2 416

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 242	2 848
Försäkringspremier	63 847	59 420
Kabel-TV	21 406	21 406
Förvaltning	15 421	15 216
Summa	108 916	98 890

NOT 13, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SBAB	2024-04-11	4,43 %	15 606 000	15 606 000
SBAB	2025-03-17	4,03 %	15 606 000	15 606 000
SBAB	2026-04-08	1,20 %	14 833 250	15 184 500
Summa			46 045 250	46 396 500
Varav kortfristig del			15 887 000	31 493 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 640 250 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
El	6 818	11 920
Vatten	13 822	11 562
Löner	24 089	0
V/A	3 854	5 001
Sociala avgifter	7 571	0
Förutbetalda avgifter/hyror	222 036	193 210
Summa	278 190	221 693

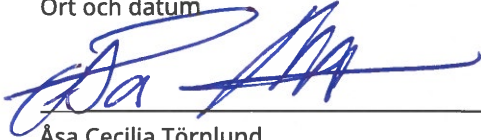
NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	46 818 000	46 818 000

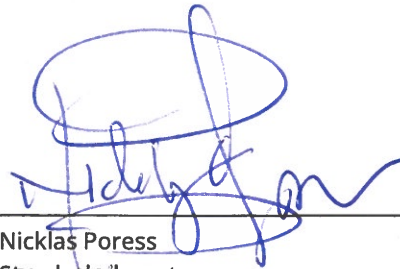
Underskrifter

Mariefred 2024-04-17

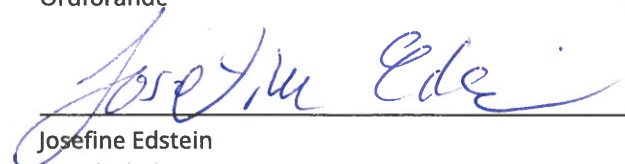
Ort och datum



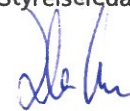
Åsa Cecilia Törnlund
Ordförande



Nicklas Pöress
Styrelseledamot

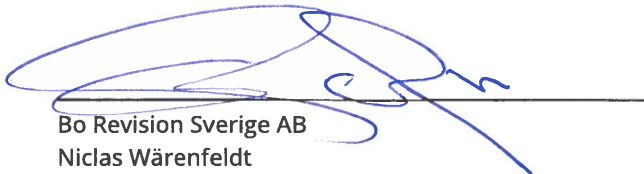


Josefine Edstein
Styrelseledamot



Pontus Luthin
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-24



Bo Revision Sverige AB
Niclas Wärenfeldt
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Marielundsviken i Mariefred, org.nr. 769636-5621

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Marielundsviken i Mariefred för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Marielundsviken i Mariefred för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Mariefred 2024-04-24



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor