

ÅRSREDOVISNING

2022-01-01 – 2022-12-31

Brf Marielund i Östersund

Förvaltningsberättelse

Styrelse:

Ann Häggblad	Ordförande	Krondikesvägen 74 A	070-344 6774
Göran Enderberg	Vice ordförande	Odensalagatan 65 A	070-573 9969
Christine Nordlinder	Sekreterare/Ledamot	Odensalagatan 57 A	070-217 1924
Linus Theorell	Suppleant	Krondikesvägen 80 A	072-535 7719

Revisor:

Ernst & Young AB.

I tur att avgå:

Ann Häggblad, Christine Nordlinder & Linus Theorell

Firmateckning:

Styrelsens ordinarie ledamöter två (2) i förening.

Valberedning:

Anders Kristoffersson	Sammanställande	Krondikesvägen 78 A	070-363 9868
Ania Siwertsson		Odensalagatan 65 B	070-651 3793
Anette Adolfsson		Odensalagatan 65 B	070-314 7473

Medlemmar:

Under året har 19 lägenhetsöverlåtelser skett i förening. Tre (3) överlåtelser har skett genom ändringar av ägarbilderna inom familjen bodelning/gåva och 16 lägenheter har sålts. Av de 16 försäljningarna har snittpriset per kvadratmeter uppgått till 19 397 kr vilket är en minskning med 547 kr/kvm jämfört med 2021. Medlemsantalet var vid årets slut 333.

Fastighets- & Lägenhetsbestånd:

Föreningen äger kvarteret Valhall 3 bestående av 12 flerbostadshus med 249 lägenheter med en lägenhetsyta av 18 538 kvm, en gästlägenhet med 3 rum samt en kontorsbyggnad med samlingslokal, bakstuga, grovtvättstuga, pingisrum, bastu & relax & solarium. 150 garage med fjärrstyrd motorport, 5 separat MC garage, 3 mopedgarage, 138 bilplatser och 28 lokaler. Föreningen byggdes 1963-1964. Taxeringsvärdet uppgår till 214 542 000 kr. Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget IF.

Säte:

Bolaget har sitt säte i Östersund, Östersunds kommun

Personal tom 30 april:

Anders Berggren

Förvaltare / vicevärd.

Fastighetsförvaltning:

Avtal med Modema Fastighetsförvaltning AB.

Årsavgifter och hyror:

Årsavgiften i snitt 558/kvm/år inkl. värme, 13 TV kanaler och bredband 250/50 Mbit.

Resultat och ställning i tkr:

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	11 476	11 769	11 232	11 321
Resultat efter finansiella poster	9	664	100	15
Balansomslutning	68 293	70 059	68 271	67 241
Soliditet	5,1%	6,00%	5,93%	5,87%

Förändring av Eget Kapital:

	Insatser	Förvaltningsfond	Övrigt Fritt kapital	Summa EK
2022	1 452 520	2 055 795	9 184	3 508 315
2021	1 452 520	2 591 299	664 497	4 208 315
2020	1 452 520	2 491 622	99 676	4 043 818
2019	1 452 520	2 476 862	14 761	3 944 143

Större underhållsåtgärder under året:

Fyra (4) tvättstugor har renoverats enligt underhållsplan.

En (1) ny torkanläggning och fyra (4) nya torktumlare har installerats.

Stora lekplatsen har renoverats med nya vippgungor.

Grävt upp och bytt en dagvattenbrunn som kollapsat.

Ny takpapp på låg delen, Krondikesvägen 78 B.

Rensning av ventilationskanalerna samt mätning av luftflödet OVK Obligatorisk Ventilations Kontroll.

Årsstämma samt övriga samkväm under året:

12 maj årsstämman där 73 medlemmar var närvarande.

3 juni blomplantering. Medlemmar hjälper till med planteringen.

20 december Modema bjöd på Jul Mys Fika med musik och allsång. 55 personer.

Fastighetslån:

Föreningens lån den 31 december uppgick till 62 359 000 kr vilket motsvarar ca 29,1 % av taxeringsvärdet. Uttagna pantbrev hos Lantmäteriet 64 299 000 kr.

Skulden har minskat med 960 000 kr sedan föregående år.

Lånen är placerade enligt följande:

15 895 000 kr fast ränta	1,19 %	2026-06-01	amortering	960 000 kr/år.
19 243 000 kr fast ränta	1,43 %	2030-10-30	amortering	0 kr/år.
13 200 000 kr rörlig ränta	3,05 %		amortering	0 kr/år.
14 981 000 kr rörlig ränta	3,65 %		amortering	0 kr/år.

Styrelsens förslag till vinstdisposition:

Styrelsens förslag är att årets överskott som uppgick till 9 184 kr avsätts till förvaltningsfonden.

Styrelsens slutord:

Styrelsen har haft 7 möten och behandlat 59 paragrafer/ärenden.

Oroligheterna i Europa drabbar alla på ett eller annat sätt och slår hårt även mot oss i brf Marielund med stigande kostnader på i stort sett allt.

Vi har inte fått full genomslagskraft på kostnadsräntorna eftersom två av lånen var bundna delar av året. Vi har rörlig ränta på lån motsvarande ca 28 miljoner kronor. Varje procent (%) som räntan höjs innebär ca 280 000 kr i ökade kostnader per år. Räntan har stigit med ca 2% under 2022.

Riksbanken förväntas höja styrräntan ytterligare en eller ett par gånger under 2023 vilket gör att räntekostnaderna ökar ytterligare.

Styrelsen har valt att inte höja årsavgifterna fullt ut från 1 januari 2023 utan avvaktar utvecklingen i Europa och Riksbankens kommande beslut. Vi avser att fortsätta med åtgärder enligt underhållsplanen men pauserar övriga större investeringar under 2023. Styrelsen kan tvingas höja avgifterna under 2023, det är något som medlemmarna bör vara införstådda med. I dagsläget är det ingen idé att binda lånen eftersom räntan är i stort sett lika på en 3 månaders som på en 5 årig bindningstid. Riksbanken och bank-ekonomer gör tolkningen att räntan på sikt kommer att gå ner eller åtminstone inte öka i samma takt som under 2022-2023. Styrelsen följer noga utvecklingen.

Den genomsnittliga årsavgiften är 558 kr/kvm/år inklusive bredband 250/50 Mbit och 13 TV kanaler samt att bostadsrättstillägget i medlemmarnas privata hemförsäkring ingår. Vår ambition är att hålla vår fina bostadsrättsförening i så bra skick som möjligt utifrån de kostnader som det innebär. Vi har ett högt attraktionsvärde och gott renommé som vi har byggt upp under många år hos banker/fastighetsmäklare/nya medlemmar och för oss som bor här nu. Våra lägenheter är attraktiva och en försäljning går relativt snabbt trots att priserna i vår förening är höga jämfört med andra bostadsrättsföreningar i Östersund. Vi tackar vår samarbetspartner Modema Fastighetsförvaltningen AB samt våra medlemmar för ett gott samarbete.

Medlemmar som önskar ytterligare information är välkomna att kontakta någon av styrelsens ledamöter.

Styrelsen

RESULTATRÄKNING	Not	220101-221231	210101-211231
Nettoomsättning	1	11 475 867	11 768 725
Övriga externa kostnader	2	-9 411 740	-8 297 476
Avskrivningar	3	-960 000	-1 009 567
Personalkostnader	4	-156 634	-930 237
		<u>-10 528 374</u>	<u>-10 237 280</u>
Rörelseresultat		947 493	1 531 445
<u>Finansiella poster</u>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-938 323	-866 949
		<u>-938 308</u>	<u>-866 949</u>
Resultat efter finansiella poster		9 185	664 497
Årets resultat		9 185	664 497

BALANSRÄKNING TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
Anläggningstillgångar			
Bostadslånepost		2 966 525	2 966 525
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	5	62 976 177	63 929 008
Maskiner och inventarier	5	0	0
Summa		<u>62 976 177</u>	<u>63 929 008</u>
Summa anläggningstillgångar		65 942 702	66 895 533
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga skattefordringar / skatteskuld		-11 549	25 512
Övriga interimfordringar		1 000 772	942 316
Summa		<u>989 223</u>	<u>967 828</u>
Kassa och bank		1 233 950	2 195 633
Summa omsättningstillgångar		68 293 376	70 058 994
SUMMA TILLGÅNGAR			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Insatser		1 452 520	1 452 520
Förvaltningsfond	6	2 055 795	2 591 298
		<u>3 508 315</u>	<u>4 043 818</u>
Fritt eget kapital			
Årets resultat		9 185	664 497
		<u>9 185</u>	<u>664 497</u>
Summa eget kapital		3 517 500	4 208 315
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	62 359 000	63 319 000
Kortfristiga skulder			
Chekkredit	8	0	0
Leverantörsskulder		631 393	717 347
Övriga skulder	9	17 141	17 467
Förutbetalda hyresintäkter		1 001 937	925 160
Upplupna kostnader	10	638 904	371 705
		<u>2 289 375</u>	<u>2 031 679</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 293 376	70 058 994

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om annat ej anges.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar.

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet med avdrag för beräknat restvärde om detta bedöms vara väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningsperioder tillämpas

Byggnader	67 år
Inventarier, verktyg och installationer	3-10 år

Inkomstskatt

Föreningen beskattas endast på ränteintäkter och eventuella räntebidrag. Föreningen kan dock utnyttja taxerade underskott från tidigare år. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 17 102 182 kr.

Not 1 Nettomsättning	2022	2021
Årsavgifter	8 100 756	8 100 756
Lokalhyror	32 140	33 500
Garagehyror	643 116	551 824
Parkeringsplatser	305 121	219 942
Parkeringsersättning Aimo Park	40 086	2 828
Fjärrvärmeintäkter	2 229 012	2 229 012
Övr intäkt: Sålda inventarier, medlemslägenheten, släpvagn, solare	125 636	630 863
	11 475 867	11 768 725

Not 2 Övriga externa kostnader		
Ei	512 514	461 207
Fjärrvärme	2 036 359	2 113 223
Vatten	733 800	627 415
Renhållning	449 337	379 355
Trapphusstädning	0	177 925
Kostnader Samlingslokalen och Medlemslägenheten	27 218	10 570
Löpande underhåll, lägenheter, fjärrvärme, avloppsrör och garage	523 760	1 575 086
Sotning av imkanaler	222 840	0
Reparationer i tvättstugor	275 982	312 148
Fastighetsjour Securitas	27 057	27 323
Fastighetsförsäkring	167 974	164 610
Moms totalförvaltning	648 750	216 750
Totalförvaltning	2 595 000	867 002
Fastighetsskatt	413 651	388 491
Förbruknings- & städmaterial tvättstugor/samlingslokal, förbrukningsinv	89 491	116 286
Medlemsskap i Fastighetsägareföreningen	15 013	15 013
Administration, kontorsmaterial, porto mm	58 986	69 423
Trivselkvällar-samkväm- föreningsstämman	17 755	7 398
Kabel TV/Bredband	487 196	487 119
Rep & underhåll arbetsmaskiner, redskap, drivmedel	0	156 822
Släpvagn	1 122	7 734
Info till medlemmar, hemsida, datatillbehör	8 432	10 859
Div. övriga kostnader, revision, bankkostnader	99 503	105 717
Summa övriga externa kostnader	9 411 740	8 297 476

Not 3 Avskrivningar

Årets avskrivningar

Byggnader	960 000	960 000
Maskiner och inventarier	0	49 567
Summa	960 000	1 009 567

Not 4 Personalkostnader

Löner personal, styrelsearvode, arvode ur pott, övrigt arvode, lagstadgade försäkringar semesterlöneskuld, bilersättning samt sociala kostnader.

Styrelsearvode enligt stämmobeslut	58 800	52 000
Lön och övriga arvoden.	46 367	733 588
Sociala avgifter	51 467	144 649
Summa	156 634	930 237

Medelantal anställda
Mån till och med maj 2022.

1

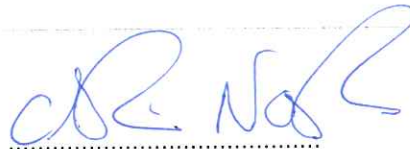
1

Not 5 Materiella anläggningstillgångar	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Byggnader inkl om- & tillbyggnader	94 703 836	94 703 836
Pågående arbeten vattenskada i lägenhet	7 169	0
Mark	498 000	498 000
Ackumulerad avskrivning inkl årets	-32 232 828	-31 272 828
Bokfört värde	<u>62 976 177</u>	<u>63 929 008</u>
Maskiner och inventarier		
Anskaffningsvärde	302 513	2 528 086
Ackumulerad avskrivning	-302 513	-2 528 086
Bokfört värde	<u>0</u>	<u>0</u>
Taxeringsvärde byggnad	159 011 000	143 883 000
Taxeringsvärde mark	55 531 000	50 637 000
Summa	<u>214 542 000</u>	<u>194 520 000</u>
Not 6 Förvaltningsfond		
Belopp vid årets ingång	2 591 298	2 491 622
Avsättning enligt stämmobeslut	664 497	99 676
Årets uttag	-1 200 000	0
Summa	<u>2 055 795</u>	<u>2 591 298</u>
Not 7 Långfristiga skulder		
Amortering inom ett år	960 000	960 000
Amortering 2-5 år	3 840 000	3 840 000
Amortering efter 5 år	57 559 000	58 519 000
Not 8 Checkräkningskredit		
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	500 000	500 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0
Not 9 Övriga skulder		
Fond för inre underhåll ingående värde	17 467	17 467
Årets uttag	-326	0
Utgående värde	<u>17 141</u>	<u>17 467</u>
Summa övriga skulder	17 141	17 467
Not 10 Upplupna kostnader		
Upplupen löneskatt och sociala avgifter	30 405	178 940
Upplupna räntekostnader	166 468	84 756
Övriga upplupna kostnader förutbetalda kostnader	442 031	108 009
	<u>638 904</u>	<u>371 705</u>
Not 11 Ställda säkerheter (Fastighetsinteckningar)		
Fastighetsinteckningar	64 299 000	64 299 000

Östersund 2023-03-29



Ann Häggblad



Christine Nordlinder



Göran Enderberg



Linus Theorell

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023-04-03



Helena Huss aktöriserad revisor / Ernst & Young



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Marielund, org.nr 793200-0743

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Marielund för år 2022-01-01 - 2022-12-31(räkenskapsåret).

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat 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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Marielund för år 2022-01-01 - 2022-12-31 (räkenskapsåret) samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 tryggande 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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.

Östersund den 3 april 2023

Ernst & Young AB



Helena Huss
Auktoriserad revisor