

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Marmorlunden
Org.nr. 769616-9080

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Marmorlunden 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 "Revisorers 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorers 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 Brf Marmorlunden 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers 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 tryggt sätt.

Revisorers 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Mälardalen AB

Mirza Basic

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
10.04.2024 11:38

SENT BY OWNER:
Mirza Basic · 10.04.2024 11:37

DOCUMENT ID:
BytyC0XIC

ENVELOPE ID:
HyZyA07eR-BytyC0XIC

DOCUMENT NAME:
RB - Marmorlunden.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MIRZA BASIC	Signed	10.04.2024 11:38	eID	Swedish BankID (DOB: 1994/10/03)
Mirza.basic@bdo.se	Authenticated	10.04.2024 11:38	Low	IP: 80.216.10.76

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed



FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Marmorlunden Brf

Årsredovisning 2023



BkSpaLWeA-BJj6a8Zx0

Årsredovisning för
Marmorlunden Brf
769616-9080

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-16
Underskrifter	17

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Förvaltningsberättelse

Allmänt om föreningen

Marmorlunden Bostadsrättsförening består av tre låghus med (2 och 3 våningar) och ett höghus (17 våningar). Fastigheterna uppfördes under det tidiga 1950-talet i stilren och tidstypisk kvalitetsarkitektur och är grönklassade av Stockholms stadsmuseum, vilket innebär att byggnaderna är särskilt värdefulla ur ett historiskt, kulturhistoriskt, miljömässigt och konstnärligt perspektiv. Originalarkitekturen från 1950-talet har under de senaste årens styrelser blivit ett allt viktigare estetiskt riktmärke för renoveringar och förvaltning, och mycket av det långsiktiga tänkande som präglar föreningen siktar på att förena fastigheternas unika femtiotalstidens funktionalism med moderna material- och boendelösningar.

Bostadsrättsföreningen registrerades 28 juni 2007, nuvarande ekonomiska plan registrerades 15 september 2008 och nuvarande stadgar registrerades 5 september 2015. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Stockholm Södersjukhuset 9, Stockholm stad. Adresserna är Marmorgatan 1, 3, 5, 7, 9, 11 och 13, samt Tantogatan 11 och 13 i Stockholm. Fastigheternas byggår är 1950-1952. Föreningen består av 206 bostäder varav 190 är upplåtna med bostadsrätt samt 16 upplåtna med hyresrätt (total yta hyresrätt 693 kvm). En 28 kvm stor bostad ombildades från hyresrätt till bostadsrätt i början av 2024 och den ombildningen är medräknad i ovanstående siffror.

Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
190	Lägenheter, bostadsrätt	7 595
16	Lägenheter, hyresrätt	693
3	Lokaler, hyresrätt	130
9	Antal p-platser	
6	Antal garage	

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 539 m², varav 8 340 m² utgör lägenhetsyta och 199 m² utgör lokaler. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999: 1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening med fastighetsbeteckning Södersjukhuset 9.

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Uppvärmning sker via fjärrvärme. Mellan 1 januari 2020 och 31 december 2023 förvaltade *Fastighetsägarna Service Stockholm AB* föreningens hus, men under hösten kontrakterades Nabo för ekonomisk förvaltning av Nabo Group AB och teknisk förvaltning av Spestudden AB.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna, dock enbart fysiska personer, för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Förvaltning

Fastighetsägarna Service Stockholm AB skötte både teknisk och ekonomisk förvaltning av Marmorlunden Bostadsrättsförening mellan 1 januari 2020 och 31 december 2023. Åren 2017-2019 var Einar Mattsson AB förvaltare. Från och med 1 januari 2024 är Nabo Group AB ekonomisk förvaltare och Spestudden AB teknisk förvaltare.

Styrelse fram till årsmötet 27 april 2023:

Anna Enström (ledamot)
Fredrik Nilsson (ledamot)
Patrik Johansson (ledamot)
Björn Edlund (ledamot)
Kent Wilhelmsson (ledamot)
Magnus Linton (ledamot)
Lovisa Bondeson (ledamot)
Joakim Skoglund (ledamot)
Sofie Pavlovski (suppleant)
Benjamin Wiorek Hansson (suppleant)
Mattias Jonsson (suppleant)

Styrelse från årsmötet 27 april 2023:

Anna Enström (ledamot)
Patrik Johansson (ledamot)
Björn Edlund (ledamot)
Marie-Caroline Biver (ledamot)
Magnus Linton (ledamot)
Frö Fröström (ledamot)
Lovisa Bondeson (ledamot)
Joakim Skoglund (ledamot)
Benjamin Wiorek Hansson (ledamot)

Styrelsen hade 13 protokollförda styrelsemöten under 2022, därtill har delar av styrelsen haft ett stort antal möten i förvaltningsgrupp, ekonomigrupp, antikvariegrupp samt med olika leverantörer. Utöver dessa möten har styrelsen haft daglig mejl- eller chatkontakt om löpande frågor samt veckovis med vår förvaltare.

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Medlemsinformation

Under året har 12 utträden och 21 inträden av medlemmar skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 228 och vid årets slut 237.

Avtal

Föreningens avtal under året:

<u>Avtalstyp</u>	<u>Leverantör</u>
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Revisor

Revisionsbyrå BDO har varit vår revisor och vår kontaktperson där är idag Mirza Basic.

Valberedning

Sofie Pavlovski

Gabriel William-Olsson

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls i på Zinkensdamms Konferens 27 april 2023. På stämman deltog 19 medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2023 har följande investeringar eller utvecklingsinsatser genomförts:

Målning av låghusens tak. Arbetet utfördes av vår entreprenör Renovator och pågick i tre veckor under vår/sommar 2023.

Byte av frånluftsfläktar låghusen. Frånluftsfläktarna i låghusen har länge varit i dåligt skick och byttes under året ut, vilket också innebar en energibesparing för föreningen.

Brandfläkt hiss. Brandfläkt installerades i hisschakt i höghusets samtliga tre hissar.

Vattenskador. Under året åtgärdades två betydande vattenskador i lägenheter och förrådsutrymmen.

Lägenhetsförsäljningar. Två av föreningens återstående hyresrätter såldes under året. Lgh 598, 38 kvm såldes för 2,805 mkr samt Lgh 638, 38kvm för 2,85 mkr. I Mars 2024 såldes även lgh 604, 28kvm för 2,51 mkr.

Nya stadgar. Föreningens stadgar från 2008 är föråldrade och styrelsen har beslutat att uppdatera dem. Arbetet påbörjades hösten 2023 och ett förslag till nya stadgar kommer presenteras på föreningsstämman 2024.

Preciserad lokalanvändning. Föreningen har i många år haft outnyttjade lokaler i framför allt olika källarutrymmen och under året gjordes en utredning för att hitta nya hyresgäster och för att optimera inkomster från denna tillgång.

Förvaltarbyten. Föreningens tidigare förvaltare Fastighetsägarna Service Stockholm AB sade under året upp. Mycket av styrelsens arbete under hösten gick därför åt till att administrera överlämningen mellan tidigare och nya förvaltare (Nabo/Spetsudden).

Föreningsdagar. Två föreningsdagar med gemensam städning av utemiljöer, trapphus och källarutrymmen har under året arrangerats, en på våren (23/4) och en på hösten (1/10).

Sedan bostadsrättsföreningen tog över fastigheten 2008 har, förutom ovanstående, en mängd renoverings- och underhållsåtgärder genomförts:

- Korridorrenovering. Höghusets 17 plan har fått kalkstengolv (2022)
- Hissombyggnad. Ny maskinpark och nya hissorgar höghusets hissar (2022)
- Renovering tvättstuga. Gamla maskiner har successivt bytts ut (2018-2023)
- Ny sopstation. Gamla sopsugen togs ur bruk, ny station byggd (2021)
- Tilläggsisolering låghus (2021)
- Renovering trapphus samtliga låghus (2021)
- Gästlägenhet skapad (2021)
- Nya brytskydd i samtliga låghusens portar (2021)
- Fasadvätt och ytbehandling fastigheternas fönsterlösa fasader (2020)
- Nya hissgolv samtliga hissar (2019)
- Renovering trapphus Marmorgatan 9 (2019)
- Ny ekport entré höghuset (2019)
- Nya gräsmattor smidesstaket mot Tantogatan (2019)
- Anläggning fem parkeringsplatser Tantogatan/Marmorgatan (2019)
- Digital entrétavla höghuset (2018)
- Totalrenovering med nytt stengolv höghusets bottenplan (2018)
- Värmeinjusterings (2016/2017)
- OVK (2014)
- Byte av elstigar (2013)
- Byte av skalskydd (2013)
- Säkerhetsdörrar till hyresrätter (2013)
- Byte av fjärrvärmeanläggning (2012)
- Hissdörrsrenovering
- Takrenovering
- Renovering tapp-spill-dagvatten samt värmesystemsdelen
- Renovering och avyttring hyresrätter, uppdatering av fibernät, fasadrenovering
- Relining av stående stammar (2010-2012)

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets förlust beror på stora underhållskostnader som är av engångskaraktär. Föreningens kassaflöde är positivt och styrelsen följer resultatutvecklingen löpande.

Flerårsöversikt (Tkr)

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	Belopp i Tkr 2020-12-31
Nettoomsättning	8 905	8 404	9 048	8 974
Resultat efter finansiella poster	-5 067	-1 334	-1 312	-277
Soliditet %	58,4	58,4	58,1	57,4
Balansomslutning	259 029	258 056	261 832	256 827
Årsavgifter kr/kvm	929	870	1 009	1 004
Skuldsättning kr/kvm totalyta	12 219	12 219	12 934	12 934
Skuldsättning kr/kvm brf yta	13 832	13 832	14 719	14 719
Räntekänslighet %	15	16	15	15
Energikostnad kr/kvm	276	275	273	234
Sparande i kr per kvm	-213	240	234	296
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (%)	78	78	78	79

Se not 14 för nyckeltalsdefinitioner.

Ytor för beräkning av yta i nyckeltal baserar sig på fastighetstaxering 2019 samt 2022.

Förändring eget kapital

	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	152 914 978	22 771 334	5 142 350	-28 740 181	-1 333 942	150 754 539
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
för yttre underhåll			543 076	-543 076		
Balanseras i ny räkning				-1 333 942	1 333 942	
Årets upplåtelse	1 516 702	4 138 298				5 655 000
Årets resultat					-5 066 619	-5 066 619
Belopp vid årets utgång	154 431 680	26 909 632	5 685 426	-30 617 199	-5 066 619	151 342 920

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):	
Ansamlad förlust	-30 617 198
Årets förlust	<u>-5 066 621</u>
Totalt	-35 683 819
Behandlas så att:	
- avsättning till yttre fond (0,3% av taxeringsvärde)	1 137 456
- uttag ur yttre fond underhåll	-419 668
- i ny räkning överföres	<u>-36 401 607</u>
Summa	-35 683 819

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Nettoomsättning	2	8 904 800	8 404 025
Övriga rörelseintäkter	3	83 508	-
		<u>8 988 308</u>	<u>8 404 025</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	5	-6 650 784	-5 576 110
Övriga externa kostnader	4	-370 220	-156 911
Personalkostnader och arvoden	6	-416 382	-123 636
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-2 826 353</u>	<u>-2 793 212</u>
Rörelseresultat		-1 275 431	-245 844
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	381 475	413
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	<u>-4 172 663</u>	<u>-1 088 511</u>
Resultat efter finansiella poster		-5 066 619	-1 333 942
Resultat före skatt		-5 066 619	-1 333 942
Årets resultat		-5 066 619	-1 333 942

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	240 940 608	242 819 925
Inventarier och installationer	10	607 473	699 505
		<u>241 548 081</u>	<u>243 519 430</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>241 548 081</u>	<u>243 519 430</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		650 586	-
Övriga fordringar	11	6 342 528	14 423 757
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		308 576	82 504
		<u>7 301 690</u>	<u>14 506 261</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	12		
Övriga kortfristiga placeringar		29 660	29 660
		<u>29 660</u>	<u>29 660</u>
<i>Kassa och bank</i>		10 149 235	363
Summa omsättningstillgångar		<u>17 480 585</u>	<u>14 536 284</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>259 028 666</u>	<u>258 055 714</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		181 341 312	175 686 312
Fond för yttre underhåll		5 685 426	5 142 350
		187 026 738	180 828 662
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-30 617 198	-28 740 181
Årets resultat		-5 066 619	-1 333 942
		-35 683 817	-30 074 123
Summa eget kapital		151 342 921	150 754 539
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	104 375 000	104 375 000
Leverantörsskulder		769 159	825 524
Skatteskulder		783 288	744 068
Övriga skulder		137 519	110 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 620 779	1 246 083
		107 685 745	107 301 175
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		259 028 666	258 055 714

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-1 275 431	-245 844
Avskrivningar		2 826 353	2 793 212
Erlagd ränta, ränteintäkter, utdelning Brandkontoret m.m.		-3 791 189	-1 088 097
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-2 240 267	1 459 271
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar		-647 800	4 184
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar		-316 893	382 768
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		-56 365	427 048
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder		439 706	131 023
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-2 821 619	2 404 294
Investeringsverksamheten			
Försäljning/upplåtelse av hyresrätt		5 655 000	-
Investeringar i fastigheten		-797 980	-3 743 864
Inköp maskiner, inventarier och installationer		-57 024	-126 595
Kassaflöde från investeringsverksamheten		4 799 996	-3 870 459
Finansieringsverksamheten			
Amortering lån		-	-3 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-	-3 000 000
Årets kassaflöde		1 978 377	-4 466 165
Likvida medel vid årets början		14 274 216	18 740 383
Likvida medel vid årets slut		16 252 593	14 274 218

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Där behov föreligger har anläggningstillgångarna delats upp på komponenter. Komponenterna skrivs sedan av över bedömd nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	10-40 år	10-40 år
Inventarier	5-10 år	5-10 år
Installationer	10 år	10 år
Markanläggningar	10 år	10 år

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter	7 008 938	6 564 471
Hyror	1 755 489	1 744 016
Övriga intäkter	140 373	95 538
Summa	8 904 800	8 404 025

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Statliga bidrag	83 508	-
Summa	83 508	-

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Revisionsarvoden	66 685	57 714
Mäklararvode	95 000	-
Konsultkostnader	185 845	89 745
Övrigt	22 690	9 452
Summa	370 220	156 911

Not 5 Driftskostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel, lokalvård och trädgård	537 670	586 720
Tillsyn, besiktning, kontroller	147 108	51 252
Snöröjning	178 089	75 749
Sotning	2 910	-
Reparationer	1 092 749	278 499
El	324 969	512 131
Uppvärmning	1 650 971	1 558 887
Vatten	385 718	274 835
Sophämtning	108 410	98 579
Fastighetsförsäkring	170 197	185 001
Fastighetsavgift	327 334	312 914
Fastighetsskatt lokaler	71 520	71 520
Kabel-tv/Bredband/IT	277 659	299 619
Förvaltningsavtal	875 510	536 062
Panter och överlåtelser	39 376	36 838
Juridiska åtgärder	27 322	35 012
Övriga driftskostnader	13 604	68 112
	<u>6 231 116</u>	<u>4 981 730</u>
Underhåll		
Bostäder	116 311	17 928
Gemensamma utrymmen	-	19 441
Markytor	80 078	-
Mark	80 078	6 848
Planerat underhåll	143 201	550 163
	<u>419 668</u>	<u>594 380</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>6 650 784</u>	<u>5 576 110</u>

Not 6 Personalkostnader och arvoden

Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	316 833	93 404
Sociala kostnader	99 549	30 232
	<u>416 382</u>	<u>123 636</u>

Inga anställda likt föregående år.

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter, bank	378 256	-
Ränteintäkter, övriga	3 219	413
Summa	<u>381 475</u>	<u>413</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader, kreditinstitut	4 167 297	1 064 694
Räntekostnader, övrigt	5 366	23 817
Summa	4 172 663	1 088 511

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	267 047 008	263 303 144
-Nyanskaffningar	797 979	3 743 864
Vid årets slut	267 844 987	267 047 008
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-24 227 083	-21 574 879
-Årets avskrivning	-2 677 296	-2 652 204
Vid årets slut	-26 904 379	-24 227 083
Redovisat värde vid årets slut	240 940 608	242 819 925

Fastighetstaxering:

Taxeringsvärde byggnad	118 755 000	118 755 000
Taxeringsvärde mark	260 397 000	260 397 000
	379 152 000	379 152 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	1 510 774	1 384 179
-Nyanskaffningar	57 025	126 595
	1 567 799	1 510 774
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-811 269	-670 261
-Årets avskrivning	-149 057	-141 008
	-960 326	-811 269
Redovisat värde vid årets slut	607 473	699 505

Not 11 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Klientmedelskonto Fastighetsägarna	5 869 124	14 273 851
Klientmedelskonto ny förvaltare	234 234	-
Skattekonto	237 940	149 906
Övriga fordringar	1 230	-
	6 342 528	14 423 757

Not 12 Kortfristiga placeringar

	<i>Antal andelar</i>	<i>Marknads- värde 2023-12-31</i>	<i>Anskaffnings- värde 2023-12-31</i>	<i>Anskaffnings- värde 2022-12-31</i>
SEB Likviditetsfond A	2 986,7021	29 899	29 660	29 660
		29 899	29 660	29 660

Not 13 Skulder till kreditinstitut, kortfristiga

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering /slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>Amortering /Upplåning</i>	<i>2022-12-31</i>
Nordea	2024-04-19	4,451%	11 550 000		11 550 000
Nordea	2024-05-20	4,570%	23 206 250		23 206 250
Nordea	2024-05-27	4,590%	23 206 250		23 206 250
Nordea	2024-06-26	4,469%	24 706 250		24 706 250
Nordea	2024-06-27	4,469%	21 706 250		21 706 250
			104 375 000		104 375 000
Varav kortfristig del			104 375 000		104 375 000

Klassificering skulder till kreditinstitut

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Styrelsen har inte för avsikt att återbetala dessa lån inom 12 månader.

Övriga noter

Ställda säkerheter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	115 000 000	115 000 000
	115 000 000	115 000 000
Summa ställda säkerheter	115 000 000	115 000 000

Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser är lämnade.

Väsentliga händelser

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut har inträffat.

Not 14 Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet:

Totalt eget kapital / Totala tillgångar.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Underskrifter

Stockholm, den dag som framgår av respektive styrelseledamots elektroniska underskrift

Joakim Skoglund
Styrelseordförande

Marie-Caroline Biver
Styrelseledamot

Lovisa Bondeson
Styrelseledamot

Björn Edlund
Styrelseledamot

Anna Enström
Styrelseledamot

Patrik Johansson
Styrelseledamot

Magnus Linton
Styrelseledamot

Anna Matilda Frö Fröström
Styrelseledamot

Benjamin Ivan S Wiorek Hansson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift
BDO Mälardalen AB

Mirza Basic
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.04.2024 11:39

SENT BY OWNER:

Mirza Basic · 08.04.2024 14:06

DOCUMENT ID:

BJj6a8Zx0

ENVELOPE ID:

BkSpaLWeA-BJj6a8Zx0

DOCUMENT NAME:

Marmorlunden Bostadsrättsförening - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MAGNUS LINTON info@magnuslinton.com	Signed Authenticated	08.04.2024 18:02 08.04.2024 17:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/06/19) IP: 81.232.37.75
2. Björn Mårten Edlund Bjorn.edlund@gmail.com	Signed Authenticated	09.04.2024 14:57 09.04.2024 14:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/02/17) IP: 172.225.68.242
3. LOVISA BONDESON lovisa@bondeson.com	Signed Authenticated	09.04.2024 15:26 09.04.2024 15:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/10/01) IP: 83.185.38.136
4. Patrik Mikael Johansson em5.mbox@gmail.com	Signed Authenticated	09.04.2024 15:31 09.04.2024 15:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/03/28) IP: 90.129.213.62
5. BENJAMIN WIOREK HANSSON benji.wh@gmail.com	Signed Authenticated	09.04.2024 16:16 09.04.2024 16:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/05/29) IP: 84.216.44.216
6. Anna Elisabeth Enström anna.elisabeth.enstrom@gmail.com	Signed Authenticated	10.04.2024 07:44 10.04.2024 07:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/03/28) IP: 95.198.231.243
7. MATILDA FRÖSTRÖM ffrostrom@gmail.com	Signed Authenticated	10.04.2024 07:47 10.04.2024 07:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1999/08/12) IP: 84.216.111.149
8. Joakim Skoglund joakim.skoglund@me.com	Signed Authenticated	10.04.2024 08:15 10.04.2024 08:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/02/25) IP: 104.28.31.63
9. Marie-Caroline Biver marcarbiv@gmail.com	Signed Authenticated	10.04.2024 10:39 10.04.2024 08:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/05/20) IP: 192.121.194.157

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.




GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
10. MIRZA BASIC	 Signed	10.04.2024 11:39	eID	Swedish BankID (DOB: 1994/10/03)
Mirza.basic@bdo.se	Authenticated	10.04.2024 11:38	Low	IP: 80.216.10.76

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed