



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

Revisionsbyrån 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)
- Värmeinjustering (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> |
| <i>Rörelsens kostnader</i> | | | |
| 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 | | -2 826 353 | -2 793 212 |
| Rörelseresultat | | <u>-1 275 431</u> | <u>-245 844</u> |
| <i>Resultat från finansiella poster</i> | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 7 | 381 475 | 413 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 8 | -4 172 663 | -1 088 511 |
| Resultat efter finansiella poster | | <u>-5 066 619</u> | <u>-1 333 942</u> |
| Resultat före skatt | | <u>-5 066 619</u> | <u>-1 333 942</u> |
| Årets resultat | | <u>-5 066 619</u> | <u>-1 333 942</u> |

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> |
| Kassa och bank | | <u>10 149 235</u> | <u>363</u> |
| 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

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| 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 |
| | | <u>187 026 738</u> | <u>180 828 662</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | -30 617 198 | -28 740 181 |
| Årets resultat | | -5 066 619 | -1 333 942 |
| | | <u>-35 683 817</u> | <u>-30 074 123</u> |
| Summa eget kapital | | <u>151 342 921</u> | <u>150 754 539</u> |
| <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 |
| | | <u>107 685 745</u> | <u>107 301 175</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>259 028 666</u> | <u>258 055 714</u> |

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



PAeS
sealed

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 betryggande 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

| 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