

**Brf Marielund 1**  
**Org nr 769619-4518**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

Styrelsen avger följande årsredovisning.

| Innehåll                 | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2    |
| - resultaträkning        | 6    |
| - balansräkning          | 7    |
| - tilläggsupplysningar   | 9    |

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

OK  
HM  
MC  
JS

JS

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2020-06-24 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

|                    |             | Vald till stämman |
|--------------------|-------------|-------------------|
| Jesper Silvanius   | Ordförande  | 2022              |
| Hossein Mousavi    | Sekreterare | 2021              |
| Diana Valcu        | Ledamot     | 2021              |
| Mirza Cutuk        | Ledamot     | 2022              |
| Jonas Andersson    | Suppleant   | 2021 (avgått)     |
| Stefania Tedenholt | Suppleant   | 2021              |

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande efter stämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Daniel Krondahl, Bo Wihlborg och Shirin Nouhi.

Föreningsstämman reserverade 3 prisbasbelopp motsvarande 141 900 kr för 2020 i arvode till styrelsen.

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan

|                      |               |        |
|----------------------|---------------|--------|
| Fastighetsbeteckning | Förvärv       | Kommun |
| Marielund1           | 15 april 2010 | Solna  |

Byggnad färdigställdes 2011 och har deklarerats som färdigställd. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2011. Bostadslägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år och därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex - tio. Från och med år elva utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna Försäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Uppvärmning sker genom värmeåtervinning samt fjärrvärme (NorrEnergi).

På föreningens fastighet byggdes 2011 ett flerbostadshus i sex till sju våningar. Lagfart erhöles den 8 juni 2011. Byggnadens totala boarea uppgår till 5 618 kvm och fastigheten innehåller även en lokal med en total area av ca 46 kvm. Föreningen är inte redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler. Nuvarande kontrakt med hyresgästen (fotvårdsterapeut) löper till och med 2023-01-30 och förlängs automatiskt med 3 år om det inte sägs upp per sista april 2022.

5

W  
HM  
MC  
JS

Byggnaden är uppdelad enligt följande:

|        |                  |
|--------|------------------|
| 2 Rok  | 21 st            |
| 3 Rok  | 25 st            |
| 4 Rok  | 8 st             |
| 5 Rok  | 13 st            |
| Totalt | 67 st lägenheter |
| Lokal  | 1 st             |

Parkeringsplatser 44 st varav 10 st laddplatser för elbilar och 3 st MC platser i eget källargarage.

Under räkenskapsåret har 7 st överlåtelser skett.

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

Antal medlemmar vid årets slut var 112 st inklusive 1 st extern medlem.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av taxeringsvärdet för föreningens hus. Då föreningen har en underhållsplan sker avsättning i enlighet med den.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Föreningen har under 2020 haft följande avtal som löpt vidare, förnyats alternativt nytecknats:

#### **Avtal**

Leverans och byte av entrémattor (vinter)  
Snöröjning  
Trädgårdsskötsel  
Klimatanpassad värmestyrning  
Fastighetsskötsel  
Städning (ej garage)

Besiktning av hissar & garageport  
Service av hissar  
Datoriserad styr- och övervakning av UC  
Ekonomisk förvaltning  
Varmvattenmätning  
Försäkring inkl. bostadsrättstillägg  
Fjärrvärme  
TV, bredband och telefoni  
Passersystem (Dormakaba Exivo)  
Larmsystem  
Hämtning av källsorterade sopor  
Garagestädning  
Service av garageport  
El  
Laddboxar  
Service av ventilationsanläggningen  
Service av brandgasventilatorer/rökluckor  
Teknisk förvaltning

#### **Leverantör**

Clean Step AB  
Crafttech Sverige AB  
Crafttech Sverige AB  
eGain  
Fastighetsägarna Service Stockholm AB  
Smart Förvaltning Sverige AB (*avslutat per 2020-04-30*) →  
Städpoolen Scandinavia AB  
Kiwa Inspecta AB  
Trygga Hiss i Stockholm AB (*ny sedan 2020-01-01*)  
KTC  
MBF Mälardalens Bostadsrättsförvaltning AB  
Minol Mätteknik AB  
Moderna Försäkringar  
Norrenergi AB  
Ownit Broadband AB  
Samuelsson & Partner AB  
Securitas Direct Sverige AB  
SUEZ Recycling AB  
TopEnt AB  
UNA Portar AB  
Vattenfall AB  
Vattenfall AB (InCharge)  
WIAB Service AB  
WIAB Service AB  
WIAB Service AB

Föreningen har även fortsättningsvis fastigheten försäkrad hos Moderna Försäkringar, inklusive ett kollektivt bostadsrättstillägg tecknat för samtliga lägenheter.

Styrelsen sade under våren 2020 upp avtalet med Smart Förvaltning AB och slöt nytt städavtal med Städpoolen Scandinavia AB, som började gälla 1:a maj 2020. Under 2019 valde styrelsen att avsluta serviceavtalet för hissar med Kone när det löpte ut vid årsskiftet 2019/2020. Nytt avtal tecknades med Trygga Hiss i Stockholm AB, som började gälla 1:a januari 2020.

Under året har föreningen amorterat 2 000 000 kr i samband med att ett av föreningens lån lades om. Lånet, som löpte ut i slutet av maj och efter amortering uppgår till 9 000 000 kr, placerades fortsatt hos Swedbank

med en löptid på 5 år. Det andra lånet som löpte ut under året, i slutet av juni, och uppgår till 7 000 000 kr placerades fortsatt hos Handelsbanken där räntan följer Stibor 90 dagar med villkorsändring efter 1 år. Löptiderna är valda utifrån en kombination av ränteläge och spridning av förfallodatum på föreningens samtliga lån.

Med hänsyn tagen till de negativa ekonomiska konsekvenserna som Covid-19 inneburit för många företagare, föreningens lokalhyresgäst inkluderad, beslutade styrelsen att bevilja vår lokalhyresgäst hyresrabatt med 50% under kvartal 2 år 2020, och föreningen har erhållit det statliga stödet på 50% av hyresrabatten för samma period.

Under hösten har en altan med staket anlagts på innergården i enlighet med tidigare stämmobeslut. Det som kvarstår är en utfällbar markis samt belysning och nya gårdsmöbler.

I september utfördes tvätt av de nedre delarna av fasaden samt sockeln. I samband med detta uppdagades att sockeln suger åt sig för mycket fukt, och detta troligen p.g.a. för dålig dränering vid uppförandet av fastigheten. Styrelsen driver frågan gentemot JM och har konsulterat tredje part, då vi anser detta vara ett entreprenadfel.

Föreningen satte under september månad också upp en parkeringsförbudsskylt till höger om nedfarten till garaget som möjliggör för lappning av bilar som står olovligt på uppfarten utanför 86:an, då detta har upplevts som ett eskalerande problem av de boende i port 86.

Under hösten gick en fas som betjänar laddboxarna sönder, vilket berodde på att alla enfas-laddningar felaktigt var kopplade på samma fas, istället för på olika faser. Styrelsen drev ärendet mot Vattenfall som ansvarade för installationen och de åtgärdade felet i november.

Under en tid har vissa medlemmar upplevt att värmen inte fungerat som den ska. Efter flertalet utredningar har det framkommit att två radiatorer var felkopplade, vilket åtgärdades i november. Vid utredningen passade föreningen på att samtidigt spola samtliga värmestammar, dock utan att någon smuts upptäcktes.

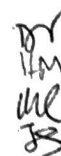
För att skydda och vårda golven i våra trapphus utförde föreningens städbolag under november månad särskild golvvård av samtliga linoleumgolv.

Planteringar i krukorna utanför portarna, och blomsterarrangemang inne i porterna, har gjorts efter säsong. Kring juletid valdes belysning i form av ljusslingor på staketet runt altanen på innergården.

Till följd av rådande läge med pandemin har inga medlems- eller gårdsaktiviteter kunnat arrangeras.

Under 2020 har tre informationsbrev delats ut till medlemmarna. Dessutom har föreningen en egen hemsida, [www.brfmarielund1.se](http://www.brfmarielund1.se), med aktuell information om föreningen och där nyheter löpande läggs upp.

MBF har tagit fram en modell för att säkerställa en sund ekonomi i en bostadsrättsförening, modellen analyserar en förenings ekonomi utifrån ett uthålligt kassaflöde. I modellen ingår även att hänsyn tas till ett långsiktigt underhållsbehov. Analysen visar att vår förening har ett positivt uthålligt kassaflöde. Under slutet av året beslutade styrelsen att lämna avgifterna oförändrade till 2021, baserat på föreningens hållbara kassaflöde.





## Flerårsöversikt

|                                      |    | 2020      | 2019      | 2018      | 2017      |
|--------------------------------------|----|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                      | kr | 4 332 702 | 4 066 418 | 4 338 923 | 4 421 787 |
| Resultat efter finansiella poster    | kr | -70 167   | -879 314  | -302 693  | -174 215  |
| Soliditet                            | %  | 79        | 78        | 78        | 78        |
| Likviditet                           | %  | 361       | 417       | 582       | 394       |
| Årsavgift per kvm bostadsrätt        | kr | 615       | 615       | 615       | 615       |
| Låneskuld per totala kvm             | kr | 8 792     | 9 145     | 9 322     | 9 499     |
| Uppvärmningskostnad per totala kvm   | kr | 46        | 53        | 58        | 57        |
| Elkostnad per kvm bostadsrätt        | kr | 36        | 35        | 31        | 26        |
| För nyckeltalsdefinitioner se not 1. |    |           |           |           |           |

## Eget kapital

|                                        | <u>Insatser</u> | <u>Upplåtelse-avgift</u> | <u>Fond för yttre underhåll</u> | <u>Balanserat resultat</u> | <u>Årets resultat</u> |
|----------------------------------------|-----------------|--------------------------|---------------------------------|----------------------------|-----------------------|
| Ingående balans                        | 63 192 000      | 129 998 000              | 2 317 829                       | -4 133 953                 | -879 314              |
| Reservering till yttre fond            |                 |                          | 576 100                         | -576 100                   |                       |
| Ianspråktagande av yttre fond          |                 |                          | -467 397                        | 467 397                    |                       |
| Balansering av föregående års resultat |                 |                          |                                 | -879 314                   | 879 314               |
| Årets resultat                         |                 |                          |                                 |                            | -70 167               |
| Belopp vid årets utgång                | 63 192 000      | 129 998 000              | 2 426 532                       | -5 121 971                 | -70 167               |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -5 121 971        |
| Årets resultat      | -70 167           |
|                     | <u>-5 192 138</u> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                             |                   |
|---------------------------------------------|-------------------|
| Reservering till fond för yttre underhåll   | 576 100           |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll | -113 747          |
| I ny räkning balanseras                     | -5 654 491        |
|                                             | <u>-5 192 138</u> |

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

|                                 |                 |
|---------------------------------|-----------------|
| Resultat enligt resultaträkning | -70 167         |
| Dispositioner                   | -462 353        |
|                                 | <u>-532 520</u> |

Årets resultat efter dispositioner

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition

2 888 885

JS  
HM  
MK  
JS

# Resultaträkning

|                                                                                  | Not | 2020-01-01<br>-2020-12-31 | 2019-01-01<br>-2019-12-31 |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
|                                                                                  | 1   |                           |                           |
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                           |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                                                  | 3   | 4 332 702                 | 4 066 418                 |
| Övriga rörelseintäkter                                                           |     | 62 605                    | 0                         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                     |     | <b>4 395 307</b>          | <b>4 066 418</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                          |     |                           |                           |
| Driftskostnader                                                                  | 4   | -1 558 800                | -1 521 319                |
| Periodiskt underhåll                                                             | 5   | -113 747                  | -467 397                  |
| Övriga externa kostnader                                                         | 6   | -138 909                  | -144 654                  |
| Arvoden och personalkostnader                                                    | 7   | -186 485                  | -114 208                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar                                |     | -1 801 621                | -1 801 621                |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                                    |     | <b>-3 799 562</b>         | <b>-4 049 199</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                           |     | <b>595 745</b>            | <b>17 219</b>             |
| <b>Finansiella poster</b>                                                        |     |                           |                           |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter                                        | 8   | 13 114                    | 12 681                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                       |     | -679 026                  | -909 214                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                                  |     | <b>-665 912</b>           | <b>-896 533</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                         |     | <b>-70 167</b>            | <b>-879 314</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                                            |     | <b>-70 167</b>            | <b>-879 314</b>           |
| <b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i<br/>resultatdispositionen</b> |     |                           |                           |
| Årets resultat enligt resultaträkningen                                          |     | -70 167                   | -879 314                  |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll                                     |     | 113 747                   | 467 397                   |
| Reservering av medel till fond för yttre underhåll                               |     | -576 100                  | -576 100                  |
| <b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre<br/>underhåll</b>           |     | <b>-532 520</b>           | <b>-988 017</b>           |

85

Dr  
HM  
lll  
88

# Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

## Tillgångar

1

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

237 979 033

239 776 087

Inventarier, verktyg och installationer

10

13 697

18 264

*Summa materiella anläggningstillgångar*

237 992 730

239 794 351

**Summa anläggningstillgångar**

**237 992 730**

**239 794 351**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

11

7 147

3 000

Övriga fordringar

36 332

40 419

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

104 573

107 264

Klientmedel i SHB

2 728 747

2 930 598

*Summa kortfristiga fordringar*

2 876 799

3 081 281

*Kassa och bank*

Kassa och Bank

209 571

208 944

*Summa kassa och bank*

209 571

208 944

**Summa omsättningstillgångar**

**3 086 370**

**3 290 225**

**Summa tillgångar**

**241 079 100**

**243 084 576**

5

Dr  
HM  
MC  
SB

# **Balansräkning**

Not

2020-12-31

2019-12-31

## **Eget kapital och skulder**

### **Eget kapital**

#### *Bundet eget kapital*

Insatser och upplåtelseavgifter

193 190 000

193 190 000

Fond för yttre underhåll

2 426 532

2 317 829

*Summa bundet eget kapital*

195 616 532

195 507 829

#### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-5 121 971

-4 133 953

Årets resultat

-70 167

-879 314

*Summa fritt eget kapital*

-5 192 138

-5 013 267

**Summa eget kapital**

190 424 394

190 494 562

### **Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

12, 13

34 700 000

51 800 000

**Summa långfristiga skulder**

34 700 000

51 800 000

### **Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

12, 13

15 100 000

0

Leverantörsskulder

148 644

148 875

Skatteskulder

4 443

2 701

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

701 619

638 438

**Summa kortfristiga skulder**

15 954 706

790 014

**Summa eget kapital och skulder**

241 079 100

243 084 576

8

HM  
uk  
3

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

#### Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

|             |        |                  |
|-------------|--------|------------------|
| Byggnader   | 100 år | (t.o.m. år 2111) |
| Markis      | 10 år  | (t.o.m. år 2023) |
| Laddstolpar | 10 år  | (t.o.m. år 2027) |

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

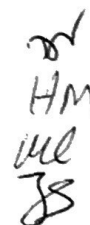
### Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I händelse av att regeringens förslag om nytt statligt hyresstöd för utsatta branscher godkänns och träder i kraft, har styrelsen beslutat att bevilja föreningens lokalhyresgäst hyresrabatt i enlighet med hyresstödet, såtillvida lokalhyresgästens verksamhet faller inom de branschposter stödet kommer att gälla.

Under senvintern/våren 2021 har det uppdagats att anslutningarna till föreningens ackumulatortankar för varmvattnet troligen är felmonterade, vilket har lett till galvaniska störningar i godset som i sin tur resulterat i rostangrepp på anslutningarna. Omkoppling samt rengöring kommer behöva göras. Styrelsen har tagit även detta vidare mot JM och åberopat entreprenadfel.

I slutet av mars 2021 förföll ett av föreningens lån hos Swedbank, uppgående till 8 100 000 kr. I samband med omläggningen av lånet amorterades det med 1 000 000 kr och resterande 7 100 000 kr placerades hos Handelsbanken med en löptid på 5 år.

Styrelsen tittar på möjligheter att installera solceller på fastighetens tak samt att utöka antalet laddplatser i garaget i samband med detta.



Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

|                                                         | 2020-01-01<br>-2020-12-31 | 2019-01-01<br>-2019-12-31 |
|---------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder                                    | 3 455 736                 | 3 455 736                 |
| Hyror lokaler                                           | 93 708                    | 92 220                    |
| Hyror parkering                                         | 493 550                   | 490 750                   |
| Vattenavgifter                                          | 98 045                    | 114 790                   |
| Kabel-TV avgifter                                       | 192 960                   | 192 960                   |
| Övriga hyrestillägg                                     | 8 400                     | 8 400                     |
| Övriga intäkter                                         | 7 943                     | 2 540                     |
| Brutto                                                  | 4 350 342                 | 4 357 396                 |
| Hyresförluster bostäder (Avgiftsfri månad januari 2019) | 0                         | -287 978                  |
| Hyresförluster lokaler (hyresrabatt pga pandemi)        | -12 847                   | 0                         |
| Hyresförluster parkering                                | -4 793                    | -3 000                    |
| <b>Summa nettoomsättning</b>                            | <b>4 332 702</b>          | <b>4 066 418</b>          |

Not 4 Driftskostnader

|                                  | 2020-01-01<br>-2020-12-31 | 2019-01-01<br>-2019-12-31 |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel                | 197 343                   | 181 844                   |
| Reparationer, löpande underhåll  | 400 480                   | 349 655                   |
| Elavgifter                       | 200 622                   | 196 419                   |
| Uppvärmning                      | 260 291                   | 302 927                   |
| Vatten och avlopp                | 78 299                    | 78 661                    |
| Renhållning                      | 64 149                    | 63 411                    |
| Försäkringar                     | 50 344                    | 46 568                    |
| Kabel-TV / Internet              | 192 780                   | 192 847                   |
| Övriga fastighetskostnader       | 24 634                    | 20 871                    |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt | 89 858                    | 88 116                    |
| <b>Summa driftskostnader</b>     | <b>1 558 800</b>          | <b>1 521 319</b>          |

8

dr  
HM  
ME  
SS

**Not 5 Periodiskt underhåll**

|                                   | 2020-01-01<br>-2020-12-31 | 2019-01-01<br>-2019-12-31 |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Montering nödtelefon              | 40 000                    | 0                         |
| Altan                             | 73 747                    | 0                         |
| Passersystem                      | 0                         | 255 997                   |
| Vattenfilter                      | 0                         | 120 850                   |
| Cykel- och barnvagnsförvaring     | 0                         | 36 425                    |
| Kameraövervakning                 | 0                         | 54 125                    |
| <b>Summa periodiskt underhåll</b> | <b>113 747</b>            | <b>467 397</b>            |

**Not 6 Övriga externa kostnader**

|                                         | 2020-01-01<br>-2020-12-31 | 2019-01-01<br>-2019-12-31 |
|-----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Övriga hyreskostnader                   | 228                       | 0                         |
| Förbrukningsinventarier                 | 1 461                     | 0                         |
| Kontorsmaterial                         | 833                       | 845                       |
| Kommunikation                           | 6 092                     | 3 721                     |
| Porto                                   | 447                       | 540                       |
| Revision                                | 14 500                    | 12 700                    |
| Föreningsmöten                          | 9 610                     | 23 341                    |
| Ekonomisk och administrativ förvaltning | 92 681                    | 92 715                    |
| Övriga förvaltningskostnader            | 2 399                     | 2 888                     |
| Övriga externa tjänster                 | 10 658                    | 7 904                     |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>   | <b>138 909</b>            | <b>144 654</b>            |

**Not 7 Arvoden och personalkostnader**

|                                         | 2020-01-01<br>-2020-12-31 | 2019-01-01<br>-2019-12-31 |
|-----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Arvode styrelse                         | 141 900                   | 89 100                    |
| Sociala kostnader                       | 44 585                    | 25 108                    |
| <b>Summa arvoden, personalkostnader</b> | <b>186 485</b>            | <b>114 208</b>            |

**Not 8 Finansiella intäkter**

|                                   | 2020-01-01<br>-2020-12-31 | 2019-01-01<br>-2019-12-31 |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ränteintäkt klientmedel i SHB     | 12 326                    | 11 955                    |
| Övriga ränteintäkter              | 788                       | 725                       |
| <b>Summa finansiella intäkter</b> | <b>13 114</b>             | <b>12 680</b>             |

85

AM  
116  
55

Brf Marielund 1  
769619-4518

# Upplysningar till balansräkningen

## Not 9 Byggnader och mark

|                                                     | <u>2020-12-31</u>         | <u>2019-12-31</u>         |
|-----------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader                                           |                           |                           |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden            | 175 492 589               | 175 492 589               |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden            | 175 492 589               | 175 492 589               |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                 | -11 072 064               | -9 275 010                |
| Årets avskrivningar                                 | -1 797 054                | -1 797 054                |
| Utgående ackumulerade avskrivningar                 | -12 869 118               | -11 072 064               |
| Utgående planenligt värde                           | <u>162 623 471</u>        | <u>164 420 525</u>        |
| Mark                                                |                           |                           |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden            | 75 355 562                | 75 355 562                |
| Utgående planenligt värde                           | 75 355 562                | 75 355 562                |
| <b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b> | <b><u>237 979 033</u></b> | <b><u>239 776 087</u></b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                               |                           |                           |
| Taxeringsvärde byggnad                              | 107 015 000               | 107 015 000               |
| Taxeringsvärde mark                                 | 58 187 000                | 58 187 000                |
|                                                     | <u>165 202 000</u>        | <u>165 202 000</u>        |
| Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:         |                           |                           |
| Bostäder                                            | 161 000 000               | 161 000 000               |
| Lokaler                                             | 4 202 000                 | 4 202 000                 |
|                                                     | <u>165 202 000</u>        | <u>165 202 000</u>        |

## Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

|                                                                          | <u>2020-12-31</u>    | <u>2019-12-31</u>    |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden                                 | 45 666               | 45 666               |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                                 | 45 666               | 45 666               |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                                      | -27 402              | -22 835              |
| Årets avskrivningar                                                      | -4 567               | -4 567               |
| Utgående ackumulerade avskrivningar                                      | -31 969              | -27 402              |
| <b>Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer</b> | <b><u>13 697</u></b> | <b><u>18 264</u></b> |

JS

W  
Hm  
ul  
S



**Not 11 Övriga fordringar**

|                                             | <u>2020-12-31</u>    | <u>2019-12-31</u>    |
|---------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Skattekontot                                | 9                    | 0                    |
| Övriga fordringar                           | 36 323               | 40 419               |
| <b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b> | <b><u>36 332</u></b> | <b><u>40 419</u></b> |

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

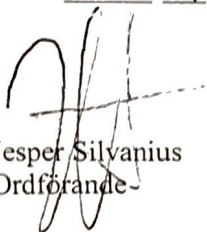
| <u>Långivare</u>                                                                                        | <u>Ränta %</u> | <u>Räntan är bunden t.o.m.</u> | <u>Lånebelopp vid årets utgång</u> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------|------------------------------------|
| Stadshypotek                                                                                            | 2,040          | 2023-10-30                     | 9 235 000                          |
| Stadshypotek                                                                                            | 1,330          | 2022-10-30                     | 9 000 000                          |
| Stadshypotek                                                                                            | 0,500          | 2021-03-29                     | 7 000 000                          |
| Swedbank Hypotek                                                                                        | 0,660          | 2024-08-23                     | 7 465 000                          |
| Swedbank Hypotek                                                                                        | 1,030          | 2025-04-25                     | 9 000 000                          |
| Swedbank Hypotek                                                                                        | 1,474          | 2021-03-25                     | 8 100 000                          |
| Summa skulder till kreditinstitut                                                                       |                |                                | 49 800 000                         |
| Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår                       |                |                                |                                    |
| Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår |                |                                |                                    |
|                                                                                                         |                |                                | -15 100 000                        |
| Summa långfristiga skulder till kreditinstitut                                                          |                |                                | 34 700 000                         |
| Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om               |                |                                |                                    |
|                                                                                                         |                |                                | 49 800 000                         |


Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

|                                                                                                   | <u>2020-12-31</u> | <u>2019-12-31</u> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ställda säkerheter</b>                                                                         |                   |                   |
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                                                                            | 57 600 000        | 57 600 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                                                                   | <b>57 600 000</b> | <b>57 600 000</b> |

Solna 2021-04-17

  
Jesper Sylvanius  
Ordförande

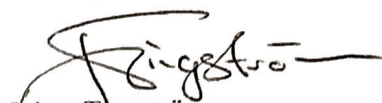
  
Hossein Mousavi

  
Diana Valcu

  
Mirza Cutuk

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-13.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Johan Tingström  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Marielund 1 org.nr 769619-4518

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Marielund 1 för år 2020.

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 2020 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 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Marielund 1 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.





Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den 23 april 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Johan Tingström'.

Johan Tingström  
Auktoriserad revisor