



MARIELUND

Bostadsrättsförening



ÅRSREDOVISNING

2021-01-01 – 2021-12-31

ÅRSREDOVISNING

2021-01-01 – 2021-12-31

Brf Marielund i Östersund

Förvaltningsberättelse

Styrelse:

Ann Häggblad	Ordförande	Krondikesvägen 74 A	070-344 6774
Göran Enderberg	Vice ordförande	Odensalagatan 65 A	070-573 9969
Christine Nordlinder	Sekreterare/Ledamot	Odensalagatan 57 A	070-217 1924
Johnny Olofsson	Ledamot	Odensalagatan 55 A	070-524 41 41
Sture Airijoki	Ledamot	Odensalagatan 59 A	072-702 1500
Harriet Trotsman	Suppleant	Odensalagatan 65 B	070-315 6655
Malin Högberg	Suppleant	Krondikesvägen 72 B	070-244 3938

Revisor:

Ernst & Young AB.

I tur att avgå:

Johnny Olofsson, Göran Enderberg & Malin Högberg.

Firmateckning:

Styrelsens ordinarie ledamöter två (2) i förening.

Valberedning:

Sven Salomonsson	Sammanställande	Krondikesvägen 80 A
Per Svensson		Odensalagatan 61 A
Anders Berggren		Krondikesvägen 80 A

Medlemmar:

Under året har 22 lägenhetsöverlåtelser skett i förening. Fyra (4) överlåtelser har skett genom ändringar av ägarbilden inom familjen bodelning/gåva och 18 lägenheter har sålts. Av de 18 försäljningarna har snittpriset per kvadratmeter uppgått till 19 944 kr vilket är en ökning med 2 968 kr/kvm jämfört med 2020. Medlemsantalet var vid årets slut 328.

Fastighets- & Lägenhetsbestånd:

Föreningen äger kvarteret Valhall 3 bestående av 12 flerbostadshus med 249 lägenheter med en lägenhetsyta av 18 538 kvm, en gästlägenhet med 3 rum samt en kontorsbyggnad med samlingslokal, bakstuga, grovtvättstuga, pingisrum, bastu & relax & solarium. 150 garage med fjärrstyrd motorport, 5 separat MC garage, 3 mopedgarage, 138 bilplatser och 28 lokaler. Föreningen byggdes 1963-1964. Taxeringsvärdet uppgår till 194 520 000 kr. Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget IF.

Säte:

Bolaget har sitt säte i Östersund, Östersunds kommun

Personal:

Anders Berggren Förvaltare / vicevärd.

Fastighetsskötsel:

Avtal med Modema Fastighetsförvaltning AB.

Årsavgifter och hyror:

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

Resultat och ställning i tkr:

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	11 769	11 232	11 321	11398
Resultat efter finansiella poster	664	100	15	400
Balansomslutning	70 059	68 271	67 241	63 934
Soliditet	6,00%	5,93%	5,87%	7,87%

Förändring av Eget Kapital:

	Insatser	Förvaltningsfond	Övrigt Fritt kapital	Summa EK
2021	1 452 520	2 591 299	664 497	4 208 315
2020	1 452 520	2 491 622	99 676	4 043 818
2019	1 452 520	2 476 862	14 761	3 944 143
2018	1 452 520	3 177 237	399 625	5 029 382

Viktiga underhållsåtgärder under året:

Under året har både mindre och större underhållsåtgärder utförts. Arbetet med att byta balkongplåtarna är slutfört.

Vi har bytt tak på förvaltningsbyggnaden och därefter monterat solpaneler.

Byggt ett mindre förråd för sandningsand vid förvaltningsbyggnaden.

Ny panel på förvaltningsbyggnaden.

Vi har renoverat en tvättstuga enligt underhållsplan.

Två nya tvättmaskiner, en ny torkanläggning och en ny torktumlare har installerats.

Stora lekplatsen har renoverats med nya in springsskydd mot gungorna.

Årsstämma samt övriga samkväm under året:

Pandemiåret har satt sina spår vad gäller trivselaktiviteter och samkväm.

14 juni blomplantering. Medlemmar hjälper till med planteringen.

27 september Årsstämman som genomfördes via poströstning.

Musikcaféer, Surströmmingsfest, Räkfrossa, Julbord, Luciakaffe eller andra samkväm blev även i år inställda p.g.a. Coronapandemin.

Fastighetslån:

Föreningens lån den 31 december uppgick till 63 319 000 kr vilket motsvarar ca 32,6 % av taxeringsvärdet. Uttagna pantbrev hos Lantmäteriet 64 299 000 kr. Skulden har ökat med 1 040 000 kr sedan föregående år.

Lånen är placerade enligt följande:

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

Styrelsens förslag till vinstdisposition:

Styrelsens förslag är att årets överskott som uppgick till 664 497 kr avsätts till förvaltningsfonden.

Styrelsens slutord:

Även 2021 har det varit ett annorlunda år där mycket har ställts på kant för oss alla när vi inte längre kan träffas som tidigare på grund av olika restriktioner.

Föreningsstämman genomfördes den 27 september via poströstning vilket är första gången någonsin i vår förening. Styrelsen har haft sammanträden per capsulam.

Den genomsnittliga årsavgiften är 558 kr/kvm/år inklusive bredband 250/50 Mbit och 13 TV kanaler samt att bostadsrättstillägget i medlemmarnas privata hemförsäkring ingår.

Vår ambition är att hålla vår fina bostadsrättsförening i så bra skick som möjligt utifrån de kostnader som det innebär. Vi har ett högt attraktionsvärde och gott renommé som vi har byggt upp under många år hos banker/fastighetsmäklare/nya medlemmar och för oss som bor här nu. Våra lägenheter är attraktiva och en försäljning går relativt snabbt trots att priserna i vår förening är höga jämfört med andra bostadsrättsföreningar i Östersund.

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

Vi tackar vår personal (Anders) och Modema Fastighetsförvaltningen AB (Staffan) samt våra medlemmar för ett gott samarbete.

Styrelsen

RESULTATRÄKNING	Not	210101-211231	200101-201231
Nettoomsättning	1	11 768 725	11 232 906
Övriga externa kostnader	2	-8 297 476	-7 962 778
Avskrivningar	3	-1 009 567	-1 010 612
Personalkostnader	4	-930 237	-912 078
		<u>-10 237 280</u>	<u>-9 885 468</u>
Rörelseresultat		1 531 445	1 347 438
<u>Finansiella poster</u>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	167
Räntekostnader och liknande resultatposter		-866 949	-1 247 929
		<u>-866 949</u>	<u>-1 247 762</u>
Resultat efter finansiella poster		664 497	99 676
Årets resultat		664 497	99 676

BALANSRÄKNING	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Bostadslånepost		2 966 525	2 966 525
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	5	63 929 008	63 390 758
Maskiner och inventarier	5	0	97 853
Summa		<u>63 929 008</u>	<u>63 488 611</u>
Summa anläggningstillgångar		66 895 533	66 455 136
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar / skattefordringar		25 512	179 589
Övriga interimfordringar		<u>942 316</u>	<u>8 122</u>
Summa		967 828	187 711
Kassa och bank		2 195 633	1 627 871
Summa omsättningstillgångar			
SUMMA TILLGÅNGAR		70 058 994	68 270 718
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Insatser		1 452 520	1 452 520
Förvaltningsfond	6	<u>2 591 298</u>	<u>2 491 622</u>
		4 043 818	3 944 142
Fritt eget kapital			
Årets resultat		<u>664 497</u>	<u>99 676</u>
		664 497	99 676
Summa eget kapital		4 208 315	4 043 818
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	63 319 000	62 279 000
Kortfristiga skulder			
Chekkredit	8	0	0
Leverantörsskulder		717 347	288 948
Övriga skulder	9	17 467	53 915
Förutbetalda hyresintäkter		925 160	939 514
Upplupna kostnader och personalkostnadsskulder	10	<u>371 705</u>	<u>665 523</u>
		2 031 679	1 947 900
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 058 994	68 270 718

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Fordringar, skulder och avsättningar

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar.

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

Följande avskrivningsperioder tillämpas

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

Inkomstskatt

Föreningen beskattas endast på ränteintäkter och eventuella räntebidrag. Föreningen kan dock utnyttja taxerade underskott från tidigare år. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 17 102 062 kr.

Not 1 Nettomsättning	2021	2020
Årsavgifter	8 100 756	8 100 756
Lokalhyror	33 500	34 910
Garagehyror	551 824	551 438
Parkeringsplatser	222 770	213 994
Bränsleintäkter	2 229 012	2 229 012
Övr intäkt: Sålida inventarier, medlemslägenheten, släpvagn, solare	630 863	102 796
	11 768 725	11 232 906

Not 2 Övriga externa kostnader

Ei	461 207	353 223
Fjärrvärme	2 113 223	1 861 067
Vatten	627 415	563 172
Renhållning	379 355	378 061
Trapphusstädning	177 925	163 278
Kostnader Samlingslokalen och Medlemslägenheten	10 570	1 324
Löpande underhåll, lägenheter, fjärrvärme, avloppsrör och garage	1 575 086	1 986 807
Reparationer i tvättstugor	312 148	312 617
Fastighetsjour	27 323	23 536
Fastighetsförsäkring	164 610	162 962
Moms fastighetsskötsel inklusive snöpoolen	216 750	192 282
Fastighetsskötsel	867 002	623 340
Fastighetsskatt	388 491	368 073
Förbruknings- & städmaterial, förbrukningsinv., handverktyg	116 286	208 554
Medlemsskap i Fastighetsägareföreningen	15 013	15 013
Administration, kontorsmaterial, porto mm	69 423	66 321
Trivselkvällar-samkväm	7 398	3 425
Kabel TV/Bredband	487 119	490 815
Rep & underhåll arbetsmaskiner, redskap, släpvagn, drivmedel	164 556	120 990
Info till medlemmar, hemsida, datatillbehör	10 859	10 101
Div. övriga kostnader, revision, konsulting, bankkostnader	105 717	57 817
Summa övriga externa kostnader	8 297 476	7 962 778

Not 3 Avskrivningar

Årets avskrivningar

Byggnader	960 000	960 000
Maskiner och inventarier	49 567	50 612
Summa	1 009 567	1 010 612

Not 4 Personalkostnader

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

Styrelsearvode enligt stämmobeslut	52 000	21 500
Lön och övriga arvoden (snöpool, utbet. inestående semester Bosse)	733 588	736 993
Sociala avgifter	144 649	153 585
Summa	930 237	912 078

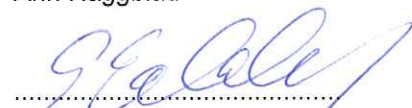
Medelantal anställda

Män	1	1
-----	---	---

Not 5 Materiella anläggningstillgångar	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Byggnader inkl om- & tillbyggnader	94 703 836	92 053 586
Pågående arbeten byte av balkongplåtar	0	576 000
Mark	498 000	498 000
Ackumulerad avskrivning inkl årets	-31 272 828	-30 312 828
Bokfört värde	<u>63 929 008</u>	<u>62 814 758</u>
Maskiner och inventarier		
Anskaffningsvärde	2 528 086	2 528 086
Ackumulerad avskrivning	-2 528 086	-2 430 233
Årets avyttringar/utrangeringar	0	0
Bokfört värde	<u>0</u>	<u>97 853</u>
Taxeringsvärde byggnad	143 883 000	143 883 000
Taxeringsvärde mark	50 637 000	50 637 000
Summa	<u>194 520 000</u>	<u>194 520 000</u>
Not 6 Förvaltningsfond		
Belopp vid årets ingång	2 491 622	2 476 862
Avsättning enligt stämmobeslut	99 676	14 760
Årets uttag	0	0
Summa	<u>2 591 298</u>	<u>2 491 622</u>
Not 7 Långfristiga skulder		
Amortering inom ett år	960 000	960 000
Amortering 2-5 år	3 840 000	3 840 000
Amortering efter 5 år	58 519 000	56 503 700
Not 8 Checkräkningskredit		
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	500 000	500 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0
Not 9 Övriga skulder		
Fond för inre underhåll ingående värde	17 467	17 467
Årets uttag	0	0
Utgående värde	<u>17 467</u>	<u>17 467</u>
Moms fastighetsskötsel	0	36 448
Summa övriga skulder	<u>17 467</u>	<u>53 915</u>
Not 10 Upplupna kostnader		
Upplupen semesterlön inkl sociala avgifter	178 940	145 931
Upplupna räntekostnader	84 756	104 122
Övriga upplupna kostnader	108 009	415 470
	<u>371 705</u>	<u>665 523</u>
Not 11 Ställda säkerheter (Fastighetsinteckningar)		
Fastighetsinteckningar	64 299 000	63 024 000

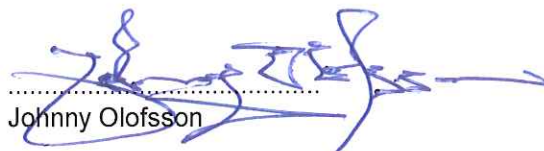
Östersund 2022-04-12


.....
Ann Häggblad


.....
Göran Enderberg


.....
Sture Airijoki


.....
Christine Nordlinder


.....
Johnny Olofsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-04-26


.....
Helena Huss aktöriserad revisor / Ernst & Young



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Brf Marielund i Östersund, org.nr 793200-0743

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Marielund i Östersund för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Marielund i Östersunds finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman 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 Brf Marielund i Östersund 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 bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets 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 ett bolag 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 Marielund i Östersund för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Brf Marielund i Östersund 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 bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets 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 bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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 bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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 bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. 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 bolagets 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 bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Östersund den 26 april 2022

Ernst & Young AB



Helena Huss
Auktoriserad Revisor