

# Årsredovisning 2022

Brf Marielundsviken i Mariefred

769636-5621



## Simpleko

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF MARIELUNDSVIKEN I MARIEFRED

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### **Allmänt om verksamheten**

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Säte

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

#### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-11-27.

#### Fastigheten

Föreningen har 36 bostadsrätter om totalt 3 672 kvm.

#### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Nordeuropa Försäkring AB. Bostadsrättstillägg ingår för alla lägenheter.

#### Styrelsens sammansättning

Bo Wolwan

Richard Nyberg

Fredrik Brännström

Andreas Brandt

Karlsson

Nicklas Poress

#### Revisorer

Per Niclas Wärenfeldt Revisor Bo revision

#### Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

#### Avtal med leverantörer

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av Simpleko AB (f d RB Fastighetsägare AB) en del av Riksbyggen.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under verksamhetsåret fokuserat på att få åtgärder i och utanför radhusen utförda av Nordr och att få fram en hållbar tidplan för kvarstående åtgärder.

Styrelsen har signerat överenskommelse om driftavräkning med Nordr Sverige AB.

En energideklaration har utförts med resultatet C-klass, vilket är krav vid uppförandet av ny byggnad.

Föreningen har blivit medlem i bostadsrätterna som är en intresseorganisation för Sveriges bostadsrättsföreningar.

Bostadsrättsföreningens postlådor har bytts ut till läsbara och styrelsen har tagit fram ett markisavtal för att reglera uppsättning av markis, underhåll- och reparationskyldighet.

### Ekonomi

Föreningens resultat för år 2022 är en förlust. Resultatet för år 2022 är sämre än resultatet för år 2021. Största förändringen beror på att föreningen har haft ökande kostnader jämfört med föregående år.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 57 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 58 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

### Övriga uppgifter

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2023 = 1 312 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2023= 525 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 715 748	1 703 628	-
Resultat efter fin. poster	-241 504	409 132	-
Soliditet, %	64	64	-
Yttre fond	-	-	-
Taxeringsvärde	22 050 000	17 971 000	17 971 000
Bostadsyta, kvm	3 672	3 672	3 672
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	586	295	-
Lån per kvm bostadsyta, kr	12 895	12 712	-
Genomsnittlig skuldränta, %	1,13	-	-
Belåningsgrad, %	36,21	36,02	-

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	83 500 000	-	-	83 500 000
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	0	409 132	-	409 132
Årets resultat	409 132	-409 132	-241 504	-241 504
<b>Eget kapital</b>	<b>83 909 132</b>	<b>0</b>	<b>-241 504</b>	<b>83 667 628</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	409 132
Årets resultat	-241 504
Totalt	<u>167 628</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	168 000
Balanseras i ny räkning	-372
	<u>167 628</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		2 715 748	1 703 628
Rörelseintäkter		6 560	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 722 308</b>	<b>1 703 628</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-5	-503 108	-200 436
Övriga externa kostnader	6	-408 209	-65 986
Personalkostnader	7	-58 836	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 467 960	-733 980
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 438 113</b>	<b>-1 000 402</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>284 196</b>	<b>703 226</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-525 700	-294 094
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-525 700</b>	<b>-294 094</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-241 504</b>	<b>409 132</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-241 504</b>	<b>409 132</b>



# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	9	128 116 060	129 584 020
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>128 116 060</b>	<b>129 584 020</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>128 116 060</b>	<b>129 584 020</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		17 349	0
Övriga fordringar	10	2 416	589 832
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	98 890	57 791
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>118 655</b>	<b>647 623</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 104 098	899 061
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 104 098</b>	<b>899 061</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 222 753</b>	<b>1 546 684</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>130 338 813</b>	<b>131 130 704</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		83 500 000	83 500 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>83 500 000</b>	<b>83 500 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		409 132	0
Årets resultat		-241 504	409 132
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>167 628</b>	<b>409 132</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>83 667 628</b>	<b>83 909 132</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	14 903 500	30 790 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 903 500</b>	<b>30 790 500</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		31 493 000	15 887 000
Leverantörsskulder		44 049	460 914
Skatteskulder		0	33 480
Övriga kortfristiga skulder		8 943	8 613
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	221 693	41 065
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>31 767 685</b>	<b>16 431 072</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>130 338 813</b>	<b>131 130 704</b>

## Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>899 061</b>	<b>40 327 654</b>
Resultat efter finansiella poster	-241 504	409 132
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 467 960	733 980
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>1 226 456</b>	<b>1 143 112</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	528 968	-394 429
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-269 387	-8 003 225
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>1 486 037</b>	<b>-7 254 542</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-281 000	-32 174 051
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-281 000</b>	<b>-32 174 051</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 205 037</b>	<b>-39 428 593</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 104 098</b>	<b>899 061</b>

# Noter

## Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Marielundsviken i Mariefred har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,833%
Installationer	2,5%
Stomkompletteringar	0,833%
Fasad och fönster	2%
Yttertak	2%
Restpost	0,833%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

<b>Not 2, Rörelseintäkter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Hysesintäkter, p-platser	111 234	51 000
Pantförskrivningsavgift	8 211	31 067
Vidarefakturering	6 563	0
Årsavgifter, bostäder	2 150 496	1 082 518
Överlåtelseavgift	3 724	5 922
Övriga intäkter	442 080	533 121
<b>Summa</b>	<b>2 722 308</b>	<b>1 703 628</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetsskötsel	34 019	21 540
Trädgårdsarbete	27 104	0
<b>Summa</b>	<b>61 123</b>	<b>21 540</b>

<b>Not 4, Taxebundna kostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetsel	51 932	7 783
Sophämtning	54 044	19 566
Vatten	163 368	83 660
<b>Summa</b>	<b>269 344</b>	<b>111 009</b>

<b>Not 5, Övriga driftskostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Löpande rep och underhåll av bostäder	3 080	0
Fastighetsförsäkringar	60 347	25 075
Kabel-TV	85 666	42 812
Löpande reparationer och underhåll	16 985	0
Vidarefakturering	6 563	0
<b>Summa</b>	<b>172 641</b>	<b>67 887</b>

<b>Not 6, Övriga externa kostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ekonomisk förvaltning	76 854	29 131
Förbrukningsmaterial	9 064	899
Konsultkostnader	112 369	0
Pantsättningskostnad	9 195	914
Revisionsarvoden	12 500	0
Överlåtelsekostnad	32 411	5 928
Övriga förvaltningskostnader	155 816	29 114
<b>Summa</b>	<b>408 209</b>	<b>65 986</b>

<b>Not 7, Personalkostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Löner, arbetare	14 582	0
Sociala avgifter	14 066	0
Styrelsearvoden	30 188	0
<b>Summa</b>	<b>58 836</b>	<b>0</b>

<b>Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	525 328	292 263
Övriga räntekostnader	372	1 831
<b>Summa</b>	<b>525 700</b>	<b>294 094</b>

<b>Not 9, Byggnad och mark</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	130 318 000	24 693 722
Årets omklassificering	0	105 624 278
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>130 318 000</u>	<u>130 318 000</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-733 980	0
Årets avskrivning	-1 467 960	-733 980
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-2 201 940</u>	<u>-733 980</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>128 116 060</u></u>	<u><u>129 584 020</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	24 693 722	24 693 722
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	19 080 000	15 036 000
Taxeringsvärde mark	2 970 000	2 935 000
<b>Summa</b>	<b>22 050 000</b>	<b>17 971 000</b>
<b>Not 10, Övriga fordringar</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Övriga fordringar	2 416	589 832
<b>Summa</b>	<b>2 416</b>	<b>589 832</b>
<b>Not 11, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Försäkringspremier	59 420	54 945
Förvaltning	15 216	0
Kabel-TV	21 406	42
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 848	2 804
<b>Summa</b>	<b>98 890</b>	<b>57 791</b>

Not 12, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2022-12-31	2021-12-31
SBAB	2023-04-11	2,36 %	15 606 000	15 606 000
SBAB	2023-04-06	0,88 %	15 606 000	15 606 000
SBAB	2026-04-08	1,20 %	15 184 500	15 465 500
<b>Summa</b>			<b>46 396 500</b>	<b>46 677 500</b>
<i>Varav kortfristig del</i>			31 493 000	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.  
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

Not 13, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
El	11 920	4 220
Fastighetsskötsel	0	21 540
Förutbetalda avgifter/hyror	193 210	397
Kabel-TV	0	10 727
V/A	5 001	0
Vatten	11 562	12 362
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	-8 181
<b>Summa</b>	<b>221 693</b>	<b>41 065</b>

Not 14, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	46 818 000	46 818 000
<b>Summa</b>	<b>46 818 000</b>	<b>46 818 000</b>

### Not 15, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Föreningen har installerat ytterligare 19st laddstationer och har i samband med det beslutat att höja priset på elbilspplatser till 375 kr/mån och priset på el till elbilsladdarna till 2,5kr/kWh.

Styrelsen har beslutat att starta individuell vattenavläsning för samtliga radhus.

Styrelsen har beslutat att binda två av sina lån på 1 resp. 2 år.



Ort och datum

Stockholm, den dag som framgår av den elektroniska underskriften

---

Bo Wolwan  
Ordförande

---

Andreas Brandt Karlsson

---

Fredrik Brännström

---

Richard Nyberg

---

Nicklas Poress

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften

---

Bo revision  
Per Niclas Wärenfeldt  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Marielundsviken i Mariefred, org.nr. 769636-5621

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Marielundsviken i Mariefred för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Marielundsviken i Mariefred för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557492349763

## Dokument

Bostadsrättsföreningen Marielundsviken i Mariefred  
Årsredovisning FY2022  
Huvuddokument  
19 sidor  
Startades 2023-05-08 16:03:50 CEST (+0200) av Ninni  
Preeprakhon (NP1)  
Färdigställt 2023-05-16 10:25:01 CEST (+0200)

## Initierare

Ninni Preeprakhon (NP1)  
Nordre Sverige AB  
Org. nr 556550-7307  
ninni.preeprakhon@nordre.com  
+46707173145

## Signerande parter

Bo Wolwan (BW)  
epost@wolwan.se  
+46761004004



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bo  
Stensson Wolwan"  
Signerade 2023-05-11 10:35:43 CEST (+0200)

Richard Nyberg (RN)  
richard.nyberg@fastighetsuppdrag.se  
+46709370140



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Richard Nyberg"  
Signerade 2023-05-08 16:51:17 CEST (+0200)

Niclas Wärenfeldt (NW)  
niclas.warenfeldt@borevision.se  
+46709117121



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per  
Niclas Wärenfeldt"

Fredrik Wilson (FW)  
Fredrik.brannstrom@nordre.com  
+46725079162





Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"FREDRIK WILSON"



# Verifikat

Transaktion 09222115557492349763

<i>Signerade 2023-05-16 10:25:01 CEST (+0200)</i>	<i>Signerade 2023-05-08 20:10:38 CEST (+0200)</i>
Andreas Brandt Karlsson (ABK) <i>andreasolofkarlsson@icloud.com</i>	Nicklas Pores (NP2) <i>nicklas.pores@gmail.com</i>
	
<hr/> <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDREAS BRANDT KARLSSON"</i> <i>Signerade 2023-05-09 08:22:23 CEST (+0200)</i>	<hr/> <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Leif Erik Nicklas Pores"</i> <i>Signerade 2023-05-15 19:27:04 CEST (+0200)</i>

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

