

# Årsredovisning

för

## Brf Mariehäll 1

769610-6801

Räkenskapsåret

2023

## Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och ansvarar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t.ex. drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens utgifter. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.



Styrelsen för Brf Mariehäll 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningen har den 15 december 2006 förvärvat Kryddörten 6 och 7 samt Kryddlandet 100 i Helsingborgs kommun. Föreningens fastighet består av nio flerbostadshus i två våningar med totalt 38 bostadsrätter. Den totala boytan är 3 362 kvm.

Föreningen har upprättat en underhållsplan.

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Styrelseledamöter		*vald t.o.m.
Bengt Lassgård	Ordförande	2024
Håkan Nerblad	Vice ordförande	2024
Fredrik Wittfjord	Teknisk förvaltning	2024
Peter Ljung	Kassör	2024
Lena Widner	Sekreterare	2024

#### Styrelsesuppleanter

Karin Amrén	2024
Ulrika Karlsson	2024

#### Valberedning

Gun Andreasson  
Elisabet Holgerson Lindgren

#### Revisor

Johan Liljencrantz	
Auktoriserad revisor, Revisionstjänst Falkenberg	2024

\*Med vald t.o.m. förstås vald t.o.m. nästkommande ordinarie årsstämma.

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas två i förening av ledamöterna.

Föreningen beskattas som en äkta förening. Ingen statusändring är att vänta.

Föreningen har hållit ordinarie föreningsstämma den 14 juni 2023.

Beträffande föreningens finansiering se not 5.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne, vilken också inkluderar ansvarsförsäkring för styrelsen. Hemförsäkringen bekostas av medlem. Bostadsrättstillägget ingår i fastighetsförsäkringen.

#### Fastighetsinformation

Fastighetsbeteckning:	Kryddlandet 100, Kryddörten 6 samt Kryddörten 7
Antal lägenheter:	38, samtliga upplåtna med bostadsrätt
Bostadsyta: BOA:	3362 kvm
Lokaler:	Inga

#### Tecknade avtal

PART Fastighetsförvaltning AB	Ekonomisk förvaltning
Tillsynsavtal Fjärrvärme	Öresundskraft Energitjänster
Grönområden	Åre Agrikonsult
Rengöring av sopkärl	FEAB Partners AB

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Årets resultat uppgår till -408 969 kr (föregående år -18 299 kr). Under verksamhetsåret har löpande reparation och underhåll utförts till en kostnad av 18 482 kr (föregående år 133 182 kr) och planerat underhåll till en kostnad av 194 604 kr (föregående år 65 445 kr). Underhållet utgörs av filterbyte, byte av panel och staket samt målning av panel och förrådsdörrar. Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts med 164 738 kr. Lansspråktagande av medel ur fond har gjorts med motsvarande belopp för utfört planerat underhåll.

Föreningens lån är placerade hos Nordea Hypotek, se not 5. Samtliga lån villkorsändras nästkommande räkenskapsår.

Styrelsen beslutade om att höja avgifterna med 30 % från och med 1 oktober 2023.

Föreningen har ansökt om och beviljats statligt elstöd med 11 373 kr.

Föreningen är medlem i Kryddörtens samfällighet sedan år 2011. Samfälligheten förvaltar kvartersgator, gångar och cykelvägar samt gatubelysning. Föreningens kostnad för samfälligheten för året var 39 381 kr.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsåret början	53
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	3
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	5
Antalet medlemmar vid räkenskapsåret slut	51

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	1 896	1 765	1 764
Resultat efter finansiella poster	-409	-18	171
Soliditet (%)	64,6	64,9	64,9
Driftkostnader* kr/kvm	259	269	251
Avsättning yttre underhållsfond kr/kvm	49	49	49
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	564	525	525
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 266	10 344	10 380
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 266	10 344	10 380
Sparande per kvm (kr/kvm)	-3	78	152
Räntekänslighet (%)	18,2	19,7	19,8
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	138	130	123
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,4	99,9	98,6

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

\* exklusive reparation och fastighetsskatt

### Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	62 205 000	2 892 661	562 083	-18 299	<b>65 641 445</b>
Disposition av föregående års resultat:			-18 299	18 299	<b>0</b>
Avsättning yttre underhållsf lanspråktagande yttre uhfond		164 739	-164 739		<b>0</b>
		-194 604	194 604		<b>0</b>
Årets resultat				-408 969	<b>-408 969</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>62 205 000</b>	<b>2 862 796</b>	<b>573 649</b>	<b>-408 969</b>	<b>65 232 476</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	562 083
årets förlust	-408 969
	<b>153 114</b>

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	164 739
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-194 604
i ny räkning överföres	182 979
	<b>153 114</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 895 625	1 764 626
Övriga rörelseintäkter		11 373	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 906 998</b>	<b>1 764 626</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 144 285	-1 161 185
Personalkostnader	4	-87 064	-107 806
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-215 000	-215 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 446 349</b>	<b>-1 483 991</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>460 649</b>	<b>280 635</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		113 111	40 052
Räntekostnader och liknande resultatposter		-982 729	-338 986
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-869 618</b>	<b>-298 934</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-408 969</b>	<b>-18 299</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-408 969</b>	<b>-18 299</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-408 969</b>	<b>-18 299</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader och mark	5	96 566 696	96 781 696
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>96 566 696</b>	<b>96 781 696</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>96 566 696</b>	<b>96 781 696</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Kundfordringar		392 939	315 601
Övriga fordringar		204	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		234 003	86 530
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>627 146</b>	<b>402 131</b>
<i><b>Kassa och bank</b></i>			
Kassa och bank		3 711 989	3 958 025
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 711 989</b>	<b>3 958 025</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 339 135</b>	<b>4 360 156</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>100 905 831</b>	<b>101 141 852</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		62 205 000	62 205 000
Fond för yttre underhåll		2 862 796	2 892 661
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>65 067 796</b>	<b>65 097 661</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		573 650	562 084
Årets resultat		-408 969	-18 299
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>164 681</b>	<b>543 785</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>65 232 477</b>	<b>65 641 446</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	6	0	14 557 973
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>14 557 973</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		34 513 949	20 218 476
Leverantörsskulder		407 397	201 667
Skatteskulder		7 191	4 966
Övriga skulder		0	7 471
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		744 817	509 853
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>35 673 354</b>	<b>20 942 433</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>100 905 831</b>	<b>101 141 852</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-408 969	-18 299
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		215 000	215 000
Betald skatt		-8 110	-43 801
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-202 079</b>	<b>152 900</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-77 338	-13 480
Förändring av kortfristiga fordringar		-147 473	-5 656
Förändring av leverantörsskulder		205 731	84 153
Förändring av kortfristiga skulder		237 624	77 838
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>16 465</b>	<b>295 755</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		-262 500	-122 024
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-262 500</b>	<b>-122 024</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-246 035</b>	<b>173 731</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		3 958 025	3 784 294
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>3 711 990</b>	<b>3 958 025</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Avskrivning sker av stommen/grunden som uppskattas till 25 % av ingående byggnadsvärde.

Byggnader	100 år
-----------	--------

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

#### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

#### Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

#### Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

#### Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

#### Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

#### Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

#### Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

#### Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

### Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 895 646	1 763 392
Övriga intäkter	-21	1 235
	<b>1 895 625</b>	<b>1 764 627</b>

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, sophämtning och grundutbud för TV.

### Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
El för belysning	81 986	57 083
Värme	270 249	280 604
Vatten och avlopp	111 497	98 804
Sophämtning	78 939	71 154
Snöröjning	1 863	3 188
Trädgårdsskötsel	58 934	56 769
Reparation av fastighet	18 482	133 182
Planerat underhåll	194 604	65 445
Övriga fastighetskostnader	27 149	72 280
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	60 382	57 722
Fastighetsförsäkringspremier	39 420	53 913
Fastighetsskötsel och förvaltning	54 480	51 540
Kabel-tv	71 943	68 230
Ersättningar till revisor	17 756	16 875
Övriga förvaltningskostnader	7 306	31 070
Serviceavgifter Bostadsrätterna samt samfällighetsförening	44 841	39 381
Bankkostnader	4 454	3 945
	<b>1 144 285</b>	<b>1 161 185</b>

**Not 4 Arvoden och löner**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Styrelsearvoden	52 500	72 450
Löner	21 400	17 160
Sociala avgifter	13 164	18 196
	<b>87 064</b>	<b>107 806</b>

**Not 5 Byggnader och mark**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	99 500 000	99 500 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>99 500 000</b>	<b>99 500 000</b>
Ingående avskrivningar	-2 718 304	-2 503 304
Årets avskrivningar	-215 000	-215 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 933 304</b>	<b>-2 718 304</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>96 566 696</b>	<b>96 781 696</b>
Bokfört värde byggnader	82 641 834	83 359 146
Bokfört värde mark	13 422 550	13 422 550
	<b>96 064 384</b>	<b>96 781 696</b>

### Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea Hypotek 39758210076	0,610	2024-06-19	14 557 973	14 557 973
Nordea Hypotek 39758367196	4,496	2024-09-30	6 181 000	6 443 500
Nordea Hypotek 39758341030	4,516	2024-06-28	13 774 976	13 774 976
			<b>34 513 949</b>	<b>34 776 449</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			34 513 949	20 340 500

Under nästa räkenskapsår kommer samtliga lån villkorsändras och därför betraktas hela skulden som kortfristig.

### Not 7 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	37 295 000	37 295 000
	<b>37 295 000</b>	<b>37 295 000</b>

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Bengt Lassgård  
Ordförande

Peter Ljung

Lars-Håkan Nerblad

Lena Widner

Fredrik Wittfjord

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift. Jag har i denna avstyrkt att resultaträkningen och balansräkningen fastställs.

Johan Liljencrantz  
Auktoriserad revisor



## Ordlista

### ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

### EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

### BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

### BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

### EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva Någon form av ekonomisk verksamhet.

### FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet av värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som har uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

### KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

### LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god.

### LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året till exempel värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningen bildades.

### ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Mariehäll 1  
Org.nr 769610-6801

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden med avvikande mening*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mariehäll 1 för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen, på grund av hur betydelsefullt det förhållande som beskrivs i avsnittet "Grund för uttalanden", inte upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger inte en rättvisande bild av Brf Mariehäll 1s finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Som en följd av det förhållande som beskrivs i avsnittet "Grund för uttalanden" avstyrker jag att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### *Grund för uttalanden*

Som framgår av not 1 i årsredovisningen så utgörs avskrivningsunderlaget endast av byggnadens stomme vilket bedöms till 25 % av byggnadsvärdet. Jag delar inte denna bedömning utan anser utifrån gällande praxis att den maximala nyttjandeperioden uppgår till 120 år och avskrivningsunderlaget är 100 % av byggnadsvärdet, i enlighet med K2. En konsekvens av våra olika bedömningar är att ackumulerade avskrivningskostnader i balansräkningen, enligt min bedömning, skulle ha redovisats med ett högre belopp om 5 023 000 kr och att årets avskrivningskostnad i resultaträkningen skulle ha redovisats med ett högre belopp om 502 300 kr.

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*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Mariehäll 1 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.

### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-06-01 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### *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 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**

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 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 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 bolagets 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 bolagets 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 ett bolag 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 och andra författningar

### *Uttalande med avvikande mening respektive uttalande*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Mariehäll 1 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Som en följd av det förhållande som beskrivs i avsnittet "Grund för uttalanden" avstyrker jag att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Jag tillstyrker att bolagsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Som framgår av min Rapport om årsredovisningen avstyrker jag bland annat att balansräkningen ska fastställas.

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorers ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Brf Mariehäll 1 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 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.

### *Revisorers 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 ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 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 bolagets 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 bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Enligt digital signering 2024-

Johan Liljencrantz  
Auktoriserad revisor

## Följande handlingar har undertecknats den 2 maj 2024



## ÅRR Brf Mariehäll 1 230101-231231.pdf

(202797 byte)  
SHA-512: e2a4e3bf6135404c0ee560e71009930aaa25c  
c691c85a6a23266186e802cc4ee559426a8b5fe80998a4  
3a34e2a693544c29bdd8a041a692525f3f585e6e0fbc



## Revisionsberättelse mariehäll.pdf

(153898 byte)  
SHA-512: 38c87108ce11b4d7b851df8cc09a03a6bb65  
460293c738610652e45026892369596928d876559303fb  
dc166778ceeee021ffe81e1309c8e98e5f1418cc4ac9a

## Underskrifter

2024-04-30 10:10:08 (CET)

**Bengt Lassgård**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-30 10:18:53 (CET)

**Peter Ljung**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-30 18:14:53 (CET)

**Lars-Håkan Nerblad**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-01 11:14:38 (CET)

**Lena Widner**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-02 18:45:18 (CET)

**Fredrik Wittfjord**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-02 19:28:48 (CET)

**Johan Liljencrantz**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



#### Årsredovisning 2023

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

061c5d790cbf48f6612e3df4d7159cc0357cb6284313461fcb11f7f582112732157d4d24ab5edcd74bbf2b4b5572f1f0695cea4f73f7270263ae2e5b036c615



#### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.