

Årsredovisning 2024

Marmorlunden Bostadsrättsförening

769616-9080



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Marmorlunden Bostadsrättsförening

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Uppllysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 kommit 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 föreningen

Marmorlunden Bostadsrättsförening består av tre låghus med (2 och 3 våningar) och ett höghus (17 våningar). Fastigheterna uppfördes under det tidiga 1950-talet i stilren och tidstypisk kvalitetsarkitektur och är grönklassade av Stockholms stadsmuseum, vilket innebär att byggnaderna är särskilt värdefulla ur ett historiskt, kulturhistoriskt, miljömässigt och konstnärligt perspektiv. Originalarkitekturen från 1950-talet har under de senaste årens styrelser blivit ett allt viktigare estetiskt riktmärke för renoveringar och förvaltning, och mycket av det långsiktiga tänkande som präglar föreningen siktar på att förena fastigheternas unika femtiotalsfunktionalism med moderna material- och boendelösningar.

Bostadsrättsföreningen registrerades 28 juni 2007, nuvarande ekonomiska plan registrerades 15 september 2008 och nuvarande stadgar registrerades 5 september 2015. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Stockholm Södersjukhuset 9, Stockholm stad. Adresserna är Marmorgatan 1, 3, 5, 7, 9, 11 och 13, samt Tantogatan 11 och 13 i Stockholm. Fastigheternas byggår är 1950-1952. Föreningen består av 206 bostäder varav 190 är upplåtna med bostadsrätt samt 16 upplåtna med hyresrätt (total yta hyresrätt 693 kvm).

Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
190	Lägenheter, bostadsrätt	7 595
16	Lägenheter, hyresrätt	693
4	Lokaler, hyresrätt	156
13	Antal p-platser	
6	Antal garage	

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 539 m², varav 8 340 m² utgör lägenhetsyta och 199 m² utgör lokaler.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999: 1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening med fastighetsbeteckning Södersjukhuset 9.

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme. Mellan 1 januari 2020 och 31 december 2023 förvaltade Fastighetsägarna Service Stockholm AB föreningens hus. Sedan 2024 anlitar föreningen Nabo Group AB för ekonomisk förvaltning och för teknisk förvaltning Spestudden AB.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna, dock enbart fysiska personer, för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Förvaltning

Fastighetsägarna Service Stockholm AB skötte både teknisk och ekonomisk förvaltning av Marmorlunden Bostadsrättsförening mellan 1 januari 2020 och 31 december 2023. Åren 2017-2019 var Einar Mattsson AB förvaltare. Från och med 1 januari 2024 är Nabo Group AB ekonomisk förvaltare och Spestudden AB teknisk förvaltare.

Styrelse fram till årsmötet 25 april 2024:

Anna Enström (ledamot)
Patrik Johansson (ledamot)
Björn Edlund (ledamot)
Magnus Linton (ledamot)
Lovisa Bondeson (ledamot)
Benjamin Wiorek Hansson (ledamot)
Marie-Caroline Biver (ledamot)
Frö Fröström (ledamot)
Lovisa Bondeson (ledamot)

Styrelse från årsmötet 25 april 2024:

Anna Enström (ledamot)
Patrik Johansson (ledamot)
Björn Edlund (ledamot)
Magnus Linton (ledamot)
Lovisa Bondeson (ledamot)
Benjamin Wiorek Hansson (ledamot)
Marie-Caroline Biver (ledamot)
Frö Fröström (ledamot)
Lovisa Bondeson (ledamot)

Styrelsen hade 11 protokollförda styrelsemöten under 2024, därtill har delar av styrelsen haft ett stort antal möten i förvaltningsgrupp, ekonomigrupp, antikvariegrupp samt med olika leverantörer. Utöver dessa möten har styrelsen haft daglig mejl- eller chatkontakt om löpande frågor samt veckovis med vår förvaltare.

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Teknisk förvaltning	Spetsudden AB

Revisor

Revisionsbyrån BDO har varit vår revisor och vår kontaktperson där är idag Mirza Basic.

Valberedning

Gabriel William-Olsson

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls i på Zinkensdamms Konferens 25 april 2024. På stämman deltog 21 medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2024 har följande investeringar eller utvecklingsinsatser genomförts:

Parkeringsplatser. Parkeringen på Marmorgatan 1 har byggts ut med fler parkeringsplatser. Dessa parkeringsplatser har försetts med laddstolpar.

Korridorsrenovering. Renovering av korridorerna i höghuset har upphandlats och påbörjats. Då det är skattemässigt fördelaktigt jämfört med finansiering ur kassan har renoveringen finansierats med nya lån. Dessa lån kommer att betalas tillbaka under 2025.

Amortering. Föreningen har i enlighet med den ekonomiska planen använt intäkterna från försäljning av hyresrätter och amorterat 10 miljoner, vilket motsvarar ca 10% av föreningens totala lån.

Vattenskador. Under året åtgärdades en betydande vattenskada i lägenheter.

Nya stadgar. Föreningens nya stadgar presenterades på stämman 2024 och börjar gälla i det fall dessa även antas på stämman 2025.

Lokaler. Föreningen har i många år haft outnyttjade lokaler i framför allt olika källarutrymmen. Under året har ett av dessa större utrymmen hyrts ut till en extern hyresgäst som förvaringsutrymme.

Förvaltarbyten. Från 1 januari 2024 har föreningen ny ekonomisk förvaltare, Nabo Group, samt även ny teknisk förvaltare, Spetsudden.

Föreningsdagar. Två föreningsdagar med gemensam städning av utemiljöer, trapphus och källarutrymmen har under året arrangerats, en på våren (28/4) och en på hösten (13/10).

Sedan bostadsrättsföreningen tog över fastigheten 2008 har, förutom ovanstående, en mängd renoverings- och underhållsåtgärder genomförts:

- Korridorrenovering. Höghusets 17 plan har fått kalkstensgolv (2022)
- Hissombyggnad. Ny maskinpark och nya hisskorgar höghusets hissar (2022)
- Renovering tvättstuga. Gamla maskiner har successivt bytts ut (2018-2023)
- Ny sopstation. Gamla sopsugen togs ur bruk, ny station byggd (2021)
- Tilläggsisolering lågghus (2021)
- Renovering trapphus samtliga lågghus (2021)
- Gästlägenhet skapad (2021)
- Nya brytskydd i samtliga lågghusens portar (2021)
- Fasadtvätt och ytbehandling fastigheternas fönsterlösa fasader (2020)
- Nya hissgolv samtliga hissar (2019)
- Renovering trapphus Marmorgatan 9 (2019)
- Ny ekport entré höghuset (2019)
- Nya gräsmattor smidesstaket mot Tantogatan (2019)
- Anläggning fem parkeringsplatser Tantogatan/Marmorgatan (2019)
- Digital entrétavla höghuset (2018)
- Totalrenovering med nytt stengolv höghusets bottenplan (2018)
- Värmeinjusterings (2016/2017)
- OVK (2014)
- Byte av elstigar (2013)
- Byte av skalskydd (2013)
- Säkerhetsdörrar till hyresrätter (2013)
- Byte av fjärrvärmeanläggning (2012)
- Hissdörrsrenovering
- Takrenovering
- Renovering tapp-spill-dagvatten samt värmesystemsdel
- Renovering och avyttring hyresrätter, uppdatering av fibernät, fasadrenovering
- Relining av stående stammar (2010-2012)

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 229 st. Tillkommande medlemmar under året var 29 och avgående medlemmar under året var 25. Vid räkenskapsårets slut fanns det 233 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 18 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	9 504 661	8 905 000	8 404 000	9 048 000
Resultat efter fin. poster	-4 346 537	-5 066 619	-1 334 000	-1 312 000
Soliditet (%)	61	58	58	58
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	969	929	870	1009
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78	78	78	78
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 219	13 832	13 832	14 719
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 681	12 219	12 219	12 934
Sparande per kvm totalyta, kr	-142	-212	-151	-149
Elkostnad per kvm totalyta, kr	33	-	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	200	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	46	-	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	279	276	275	273
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,16	-	-	-
Räntekänslighet (%)	12,61	15	16	15

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -1 254 932 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp. Föreningen har finansierat en del reparationer och förbättringsåtgärder ur kassan. Föreningen har under året gjort amorteringar för att få ner kostnader för lån, vilket är föreningens största kostnad, det är något föreningen kommer fortsätta göra i takt med att hyresrätterna ombildas och säljs.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2023-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	154 431 680	-	625 111	155 056 791
Upplåtelseavgifter	26 909 632	-	1 883 659	28 793 291
Fond, yttre underhåll	5 685 426	-	717 788	6 403 214
Balanserat resultat	-30 617 198	-5 066 619	-717 788	-36 401 606
Årets resultat	-5 066 619	5 066 619	-4 346 537	-4 346 537
Eget kapital	151 342 920	0	-1 837 767	149 505 153

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-36 401 606
Årets resultat	-4 346 537
Totalt	-40 748 143

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 137 456
Att från yttre fond i anspråk ta	-272 336
Balanseras i ny räkning	-41 613 263
	-40 748 143

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 504 661	8 902 196
Övriga rörelseintäkter	3	37 583	86 112
Summa rörelseintäkter		9 542 245	8 988 308
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 005 157	-5 960 577
Övriga externa kostnader	9	-744 592	-1 060 427
Personalkostnader	10	-306 630	-416 382
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 819 269	-2 826 353
Summa rörelsekostnader		-9 875 648	-10 263 739
RÖRELSERESULTAT		-333 404	-1 275 431
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		132 531	378 395
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-4 145 665	-4 169 583
Summa finansiella poster		-4 013 134	-3 791 188
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 346 537	-5 066 619
ÅRETS RESULTAT		-4 346 537	-5 066 619

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	237 801 689	240 456 833
Markanläggningar	13	1 162 773	483 775
Maskiner och inventarier	14	481 582	607 473
Pågående projekt		32 571	0
Summa materiella anläggningstillgångar		239 478 615	241 548 082
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		239 478 615	241 548 082
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		43 920	650 586
Övriga fordringar	15	6 549 205	6 342 528
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	328 474	308 576
Summa kortfristiga fordringar		6 921 599	7 301 690
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	17	29 660	29 660
Summa kortfristiga placeringar		29 660	29 660
Kassa och bank			
Kassa och bank		113 294	10 149 235
Summa kassa och bank		113 294	10 149 235
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 064 552	17 480 584
SUMMA TILLGÅNGAR		246 543 167	259 028 666

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		183 850 082	181 341 312
Fond för yttre underhåll		6 403 214	5 685 426
Summa bundet eget kapital		190 253 296	187 026 738
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-36 401 606	-30 617 198
Årets resultat		-4 346 537	-5 066 619
Summa ansamlad förlust		-40 748 143	-35 683 818
SUMMA EGET KAPITAL		149 505 153	151 342 920
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		98 000	0
Summa långfristiga skulder		98 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		94 075 000	104 375 000
Leverantörsskulder		528 485	769 159
Skatteskulder		806 154	783 288
Övriga kortfristiga skulder		86 857	172 571
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 443 518	1 585 728
Summa kortfristiga skulder		96 940 014	107 685 746
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		246 543 167	259 028 666

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-333 404	-1 275 431
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 819 269	2 826 353
	2 485 865	1 550 922
Erhållen ränta	132 531	0
Erlagd ränta	-4 291 166	-3 791 189
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 672 769	-2 240 267
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	425 874	-964 693
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-300 231	383 341
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 547 126	-2 821 619
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-749 802	-855 004
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-749 802	-855 004
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	2 508 770	5 655 000
Amortering av lån	-10 300 000	0
Depositioner	98 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-7 693 230	5 655 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-9 990 158	1 978 377
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	16 252 593	14 274 215
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 262 434	16 252 593

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Marmorlunden Bostadsrättsförening har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

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:

Byggnad	100 år
Fastighetsförbättringar	10-40 år
Markanläggningar	10 år
Inventarier	5-10 år
Installationer	10 år

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.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	7 459 740	7 008 938
Hysesintäkter, bostäder	979 552	1 065 579
Hysesintäkter, lokaler	606 530	650 473
Hysesintäkter, p-platser	307 333	259 788
Intäktssreduktion	-30 026	-224 551
El	4 200	4 200
Övriga intäkter	177 332	137 769
Summa	9 504 661	8 902 196

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	15 930	2 604
Erhållna statliga bidrag	0	83 508
Ersättn.fr.försäkr.bolag	21 653	0
Summa	37 583	86 112

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	311 753	162 232
Besiktning och service	122 022	139 395
Städning	213 710	238 389
Trädgårdsarbete	178 737	132 425
Snöskottning	181 638	180 999
Övrigt	71 016	4 624
Summa	1 078 875	858 064

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	170 925	139 346
Bostäder	21 463	133 309
Bostäder VVS	6 070	0
Lokaler	48 575	0
Tvättstuga	15 647	40 403
Trapphus/port/entr	25 475	10 149
Källarutrymmen	63 125	0
Soprum/miljöanläggning	1 075	0
Dörrar och lås/porttele	18 285	28 229
Övriga gemensamma utrymmen	0	24 356
VA	104 013	50 605
Värme	105 237	0
Ventilation	47 954	177 509
El	57 494	22 447
Hissar	1 866	15 843
Tak	73 899	12 394
Fönster	13 453	0
Balkonger	2 634	0
Staket/grind/terrass	2 153	0
Gård/markytor	17 189	14 837
Garage och p-platser	13 610	0
Försäkringsärende/vattenskada	47 695	423 321
Summa	857 838	1 092 749

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	0	143 200
Bostäder	0	116 311
Bostäder VVS	36 036	0
Lokaler	40 095	0
Trapphus/port/entré	138 294	0
VA	57 911	0
Värme	0	30 565
Gård/markytor	0	80 078
Summa	272 336	370 155

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	290 834	324 969
Uppvärmning	1 762 340	1 650 971
Vatten	401 231	385 718
Sophämtning	139 422	108 410
Summa	2 593 828	2 470 068

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Övrigt	0	9 295
Fastighetsförsäkringar	249 210	170 197
Självrisker	229 200	0
Bredband/Kabeltv	316 570	277 659
Arvode teknisk förvaltning	0	313 537
Fastighetsskatt	407 300	398 854
Summa	1 202 280	1 169 542

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	107 952	74 194
Förbrukningsmaterial	21 620	5 821
Juridiska kostnader	71 096	27 322
Förlust hyres-/avg-/kundfordr	161 904	0
Förvaltningsavtal	269 743	605 560
Revisionsarvoden	62 277	66 685
Konsultkostnader	50 000	280 845
Summa	744 592	1 060 427

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	233 326	316 833
Sociala avgifter	73 304	99 549
Summa	306 630	416 382

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	4 124 162	4 167 297
Övriga räntekostnader	21 503	2 286
Summa	4 145 665	4 169 583

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	267 199 987	266 402 008
Årets inköp	0	797 979
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	267 199 987	267 199 987
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-26 743 154	-24 098 108
Årets avskrivning	-2 655 144	-2 645 046
Utgående ackumulerad avskrivning	-29 398 298	-26 743 154
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	237 801 689	240 456 833
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>117 157 024</i>	<i>117 157 024</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	118 755 000	0
Taxeringsvärde mark	260 397 000	0
Summa	379 152 000	0

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	645 000	645 000
Årets inköp	717 231	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 362 231	645 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-161 225	-128 975
Årets avskrivning	-38 233	-32 250
Utgående ackumulerad avskrivning	-199 458	-161 225
Utgående restvärde enligt plan	1 162 773	483 775

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 567 800	1 510 774
Inköp	0	57 025
Utgående anskaffningsvärde	1 567 800	1 567 799
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-960 326	-811 269
Avskrivningar	-125 892	-149 057
Utgående avskrivning	-1 086 218	-960 326
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	481 582	607 473

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	400 064	237 940
Övriga fordringar	0	1 230
Klientmedel fgr förvaltare	0	5 869 124
Nabo Klientmedelskonto	5 084 180	234 234
Nabo Räntekonto	1 064 960	0
Summa	6 549 205	6 342 528

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 641	308 576
Fastighetsskötsel	169 851	0
Försäkringspremier	32 708	0
Bredband	69 168	0
Förvaltning	38 106	0
Summa	328 474	308 576

NOT 17, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
SEB Likviditetsfond A	29 660	29 660
Summa	29 660	29 660

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea Hypotek	2025-05-22	3,07 %	23 206 250	23 206 250
Nordea Hypotek	2025-06-27	2,97 %	21 706 250	24 706 250
Nordea Hypotek	2025-04-22	3,44 %	11 550 000	11 550 000
Nordea Hypotek	2025-06-27	2,97 %	19 606 250	21 706 250
Nordea Hypotek	2025-05-27	3,01 %	18 006 250	23 206 250
Summa			94 075 000	104 375 000
Varav kortfristig del			94 075 000	104 375 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 94 075 000 kr.

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.

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 002	66 404
Fastighetsskötsel	0	14 997
El	30 693	16 571
Uppvärmning	229 473	244 899
Utgiftsräntor	225 130	370 631
Vatten	68 860	69 661
Förutbetalda avgifter/hyror	814 360	752 565
Beräknat revisionsarvode	50 000	50 000
Summa	1 443 518	1 585 728

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	115 000 000	115 000 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Anna Enström
Ordförande

Benjamin Wiorek Hansson
Styrelseledamot

Björn Edlund
Styrelseledamot

Magnus Linton
Styrelseledamot

Marie-Caroline Biver
Styrelseledamot

Matilda Fröström
Styrelseledamot

Patrik Mikael Johansson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Mirza Basic
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2025 11:23

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 06.05.2025 13:50

DOCUMENT ID:

HJNOwOwelg

ENVELOPE ID:

SJge_w_vggl-HJNOwOwelg

DOCUMENT NAME:

Marmorlunden Bostadsrättsförening, 769616-9080 - Årsredovisning 2024.pdf

20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BENJAMIN WIOREK HANSSON benji.wh@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 14:02 06.05.2025 14:01	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.44.216
2. FRÖ FRÖSTRÖM matilda.frostrom@hotmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 14:05 06.05.2025 14:04	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.86.4
3. Anna Elisabeth Enström anna.elisabeth.enstrom@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 14:12 06.05.2025 13:54	eID Low	Swedish BankID IP: 95.198.168.117
4. Patrik Mikael Johansson pat.jsson@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 15:08 06.05.2025 14:12	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.113.182
5. MAGNUS LINTON info@magnuslinton.com	Signed Authenticated	09.05.2025 08:38 09.05.2025 08:37	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.137.44
6. Björn Mårten Edlund trivia.ister.05@icloud.com	Signed Authenticated	09.05.2025 09:42 09.05.2025 09:42	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.45
7. Marie-Caroline Biver marcarbiv@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2025 11:10 06.05.2025 15:10	eID Low	Swedish BankID IP: 192.121.194.157
8. MIRZA BASIC mirza.basic@bdo.se	Signed Authenticated	13.05.2025 11:23 13.05.2025 11:23	eID Low	Swedish BankID IP: 213.66.162.3

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Marmorlunden Bostadsrättsförening
Org.nr. 769616-9080

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Marmorlunden Bostadsrättsförening för år 2024.

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 2024 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". 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 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 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 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Marmorlunden Bostadsrättsförening för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 ersättningsskyldighet 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 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 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mirza Basic

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2025 11:23

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 06.05.2025 13:50

DOCUMENT ID:

HJruPuPxxl

ENVELOPE ID:

BylOvOPxle-HJruPuPxxl

DOCUMENT NAME:

RB - Marmorlunden.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MIRZA BASIC	 Signed	13.05.2025 11:23	eID	Swedish BankID
mirza.basic@bdo.se	Authenticated	13.05.2025 11:23	Low	IP: 213.66.162.3

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed