

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Bostadsrättsföreningen  
Maria Park nr 2  
Org nr: 716439-6496





---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2  |
| Resultaträkning.....        | 9  |
| Balansräkning.....          | 10 |
| Kassaflödesanalys.....      | 12 |
| Noter.....                  | 14 |

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen  
Maria Park nr 2 får härmed upprätta  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-10-22. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-03-30 och nuvarande stadgar registrerades 2023-05-02.

Föreningen har sitt säte i Helsingborg kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år. Föreningen gör dock ett minus resultat främst på grund av högre räntekostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 4% till 3%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 219 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -30 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Under året har förening uppdaterat sin energideklaration.

### Fastighetsuppgifter

Fastigheten bebyggdes 1998 och består av 3 flerbostadshus och 3 småhus. Värdeåret är 1998.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

| Standard      | Antal |
|---------------|-------|
| 2 rum och kök | 1     |
| 3 rum och kök | 10    |
| 4 rum och kök | 11    |
| 5 rum och kök | 2     |



**Dessutom tillkommer**

| Användning    | Antal | Kommentar               |
|---------------|-------|-------------------------|
| Antal lokaler | 1     | Maria Park 48, Miljöhus |

Total tomtarea 8 964 m<sup>2</sup>

**Bostäder bostadsrätt**

Total bostadsarea 2 992 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 54 058 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 54 058 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

**Föreningen har ingått följande avtal**

| Leverantör               | Avtal                 |
|--------------------------|-----------------------|
| Riksbyggen               | Ekonomisk förvaltning |
| Tele2 Sverige Aktiebolag | Kabel-TV              |
| Dekra Industrial AB      | Hissbesiktning        |
| Kone AB                  | Hisservice            |



Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Samfällighet Maria Park. Föreningens andel är 3 procent. Samfälligheten förvaltar grönområden mellan och runt bostadsrättens fastigheter.

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 27 tkr och planerat underhåll för 568 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

### Underhållsplan:

Styrelsen uppdaterar själva underhållsplanen. Styrelsen har tittat över utgifterna och i dagsläget dragit i bromsen. Föreningen tog en stor kostnad för fönsterrenovering utanför underhållsplanen 2023.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 640 tkr.

### Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning                                                                                | År        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Puts och måleriarbeten på Westmanska huset och Trädgårdsmästarhuset                        | 2015      |
| Puts och måleriarbete på Verandahuset, Westmanska huset och Trädgårdsmästarhuset           | 2016      |
| Renovering av tak, inkl takpannor på Verandahuset                                          | 2016      |
| Byte av vissa fönster i Parkhuset                                                          | 2016      |
| Utredningsarbete följande OVK                                                              | 2017-2018 |
| Förebyggande spolning av samtliga lägenheter                                               | 2018      |
| Byte av altandörrar                                                                        | 2019      |
| Ventilationsarbeten                                                                        | 2019      |
| Målningsarbeten                                                                            | 2019      |
| Infästning av stolpar och anläggningsarbeten                                               | 2019      |
| Installationer, ventilation                                                                | 2020      |
| Huskropp utvändigt, dörrar till soprum                                                     | 2020      |
| Markytor, cykelramp                                                                        | 2020      |
| Byte fjärrvärmeväxlare och underhållspolning                                               | 2021      |
| Byte takfönster, målning dörrar och fönster                                                | 2021      |
| Installationer, byte fläkt och injustering                                                 | 2022      |
| Huskroppen utvändigt, målning fönster, takfönsterbyte, lagning fogar & rensning hängrännor | 2022      |

#### Årets utförda underhåll

| Beskrivning                                                               | Belopp  |
|---------------------------------------------------------------------------|---------|
| Målningsarbete i trapphus, fönster samt renovering och målning av fönster | 568 184 |

#### Planerat underhåll

|                                          | År   |
|------------------------------------------|------|
| OVK (obligatorisk ventilations kontroll) | 2024 |



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

| <b>Ordinarie ledamöter</b>  | <b>Uppdrag</b> | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|-----------------------------|----------------|--------------------------------------|
| Sven Rosenkvist             | Ordförande     | 2024                                 |
| Pernilla Sandanger Bergerud | Ledamot        | 2024                                 |
| Linda Kreutz                | Ledamot        | 2024                                 |
| Anders Werlin               | Ledamot        | 2024                                 |
| Pierre Chigot               | Ledamot        | 2024                                 |
| <b>Styrelsesuppleanter</b>  | <b>Uppdrag</b> | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
| Göran Månsson               | Suppleant      | 2024                                 |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| <b>Ordinarie revisorer</b> | <b>Uppdrag</b>       | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| KPMG AB                    | Auktoriserad revisor | 2024                                 |

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 39 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 38 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 1%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 774 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)



## Flerårsöversikt

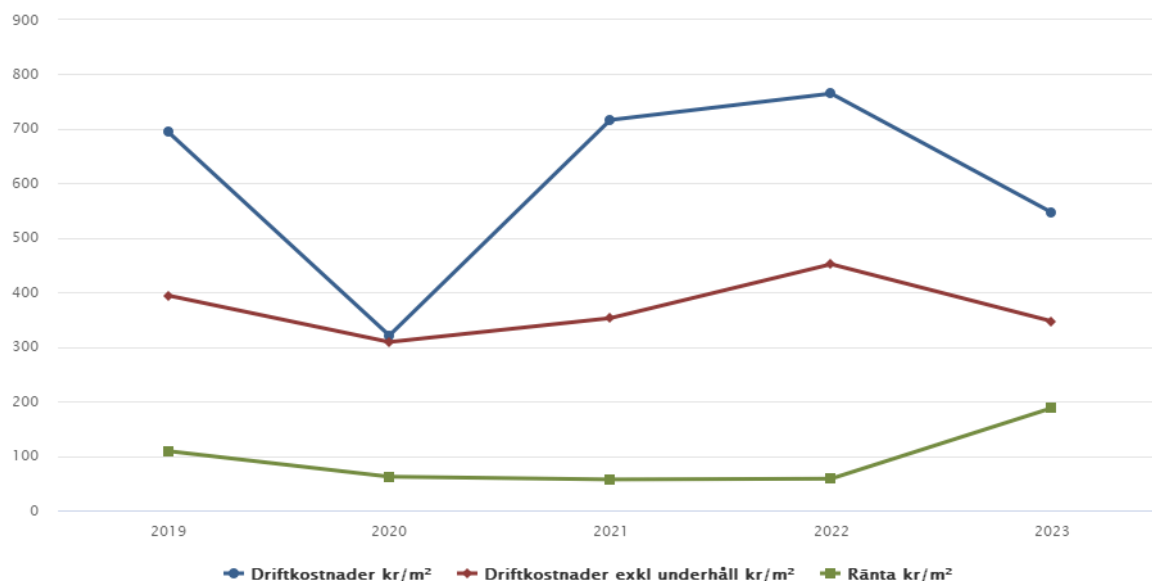
### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i kr                                                       | 2023       | 2022       | 2021       | 2020       | 2019       |
|----------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                                      | 2 203 114  | 2 178 656  | 2 144 332  | 2 116 058  | 2 096 032  |
| Resultat efter finansiella poster                                    | -248 736   | -560 360   | -576 058   | 504 023    | -656 840   |
| Resultat exkl avskrivningar                                          | 218 549    | -341 811   | -349 243   | 734 972    | -425 892   |
| Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond | -421 452   | -981 811   | -934 243   | 191 972    | -968 892   |
| Balansomslutning                                                     | 27 776 282 | 28 198 832 | 28 934 003 | 29 658 858 | 29 694 842 |
| Årets kassaflöde                                                     | -217 642   | -520 350   | -497 918   | 149 142    | 926 218    |
| Soliditet %                                                          | 28         | 29         | 30         | 32         | 30         |
| Likviditet % inklusive låneförhandlingar kommande verksamhetsår      | 3          | 4          | 11         | 16         | 161        |
| Likviditet %exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår     | 86         | 143        | 291        | 495        | 161        |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter                        | 99         | 98         | 100        | 99         | 100        |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt                            | 774        | 766        | 755        | 744        | 737        |
| Driftkostnader kr/kvm                                                | 546        | 765        | 716        | 321        | 694        |
| Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm                                 | 347        | 452        | 353        | 309        | 394        |
| Energikostnad kr/kvm                                                 | 187        | 193        | 198        | 165        | 196        |
| Underhållsfond kr/kvm                                                | 40         | 15         | 104        | 262        | 83         |
| Reservering till underhållsfond kr/kvm                               | 225        | 225        | 205        | 191        | 191        |
| Sparande kr/kvm                                                      | 347        | 193        | 241        | 270        | 150        |
| Ränta kr/kvm                                                         | 188        | 58         | 57         | 62         | 109        |
| Skuldsättning kr/kvm                                                 | 6 499      | 6 870      | 6 941      | 7 011      | 7 085      |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt                        | 6 499      | 6 870      | 6 941      | 7 011      | 7 085      |
| Räntekänslighet %                                                    | 8,8        | 9,0        | 9,2        | 9,4        | 9,6        |

Föreningen har en förlust detta år och den är dels orsakad av högra värmekostnader och dels det höga ränteläget. Värmekostanderna kan föreningen inte påverka så mycket. Däremot beräknas räntan på föreningens två lån som omsätts under året sjunka framöver med att ränteläget förbättras.







## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

**Räntekänslighet:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

**Förändringar i eget kapital**

| Eget kapital i kr                                 | Bundet           |                     |                    |                 | Fritt               |                 |
|---------------------------------------------------|------------------|---------------------|--------------------|-----------------|---------------------|-----------------|
|                                                   | Medlemsinsatser  | Upplåtelse-avgifter | Uppskrivnings-fond | Underhålls-fond | Balanserat resultat | Årets resultat  |
| Belopp vid årets början                           | 8 049 400        | 4 142 975           | 0                  | 42 785          | -3 454 748          | -560 360        |
| Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut |                  |                     |                    | 0               | 0                   |                 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut                  |                  |                     |                    |                 | -560 360            | 560 360         |
| Reservering underhållsfond                        |                  |                     |                    | 640 000         | -640 000            |                 |
| Ianspråktagande av underhållsfond                 |                  |                     |                    | -568 187        | 568 187             |                 |
| Nya insatser och upplåtelseavgifter               | 0                | 0                   |                    |                 |                     |                 |
| Överföring från uppskrivningsfonden               |                  |                     | 0                  |                 | 0                   |                 |
| Årets resultat                                    |                  |                     |                    |                 |                     | -248 736        |
| <b>Vid årets slut</b>                             | <b>8 049 400</b> | <b>4 142 975</b>    | <b>0</b>           | <b>114 598</b>  | <b>-4 086 921</b>   | <b>-248 736</b> |

**Resultatdisposition**

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat                     | -4 015 108        |
| Årets resultat                          | -248 736          |
| Årets fondreservering enligt stadgarna  | -640 000          |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 568 187           |
| <b>Summa</b>                            | <b>-4 335 657</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 4 335 657**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |       | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 2 203 114                | 2 178 656                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 35 890                   | 52 649                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>2 239 004</b>         | <b>2 231 305</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -1 556 973               | -2 179 688               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -116 452                 | -162 957                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -63 058                  | -65 074                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -218 549                 | -218 549                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-1 955 032</b>        | <b>-2 626 267</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>283 972</b>           | <b>-394 962</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 3 112                    | 1 755                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |       | -535 821                 | -167 153                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |       | <b>-532 709</b>          | <b>-165 398</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-248 736</b>          | <b>-560 360</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>-248 736</b>          | <b>-560 360</b>          |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                                       |        | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|-------------------------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                                 |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                      |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>                           |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                                                | Not 8  | 27 206 204        | 27 424 752        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>                     |        | <b>27 206 204</b> | <b>27 424 752</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>                          |        |                   |                   |
| Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | Not 9  | -128 000          | -128 000          |
| Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag       | Not 10 | 333 932           | 333 932           |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>                    |        | <b>205 932</b>    | <b>205 932</b>    |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                                |        | <b>27 412 136</b> | <b>27 630 684</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                      |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                                    |        |                   |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar                               | Not 11 | 4 793             | 4 793             |
| Övriga fordringar                                                 | Not 12 | 88 397            | 89 408            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                      | Not 13 | 67 682            | 53 030            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>                              |        | <b>160 872</b>    | <b>147 231</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                                             |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                                    | Not 14 | 203 274           | 420 916           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                                       |        | <b>203 274</b>    | <b>420 916</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                                |        | <b>364 146</b>    | <b>568 147</b>    |
| <b>Summa tillgångar</b>                                           |        | <b>27 776 282</b> | <b>28 198 832</b> |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                  | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              | 12 192 375        | 12 192 375        |
| Fond för yttre underhåll                     | 114 598           | 42 785            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             | <b>12 306 973</b> | <b>12 235 160</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |                   |                   |
| Balanserat resultat                          | -4 086 921        | -3 454 748        |
| Årets resultat                               | -248 736          | -560 360          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              | <b>-4 335 657</b> | <b>-4 015 108</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>7 971 316</b>  | <b>8 220 052</b>  |
| <b>SKULDER</b>                               |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 15            | 5 790 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |                   | <b>5 790 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 15            | 13 589 852        |
| Leverantörsskulder                           |                   | 40                |
| Övriga skulder                               | Not 16            | 10 647            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17            | 414 427           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |                   | <b>14 014 966</b> |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        | <b>27 776 282</b> | <b>28 198 832</b> |



# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                         | 2023-12-31     | 2022-12-31      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                |                 |
| Resultat efter finansiella poster                                                   | -248 736       | -560 360        |
| <b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>                    |                |                 |
| Avskrivningar                                                                       | 218 549        | 218 549         |
| Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar                                | 0              | 0               |
| Nedskrivningar                                                                      | 0              | 0               |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-30 188</b> | <b>-341 811</b> |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                |                |                 |
| Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)                                            | 0              | 0               |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)                                     | -13 641        | -3 727          |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)                                        | 27 015         | 26 017          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>-16 814</b> | <b>-319 522</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                |                 |
| Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar                               | 0              | 0               |
| Investeringar i byggnader & mark                                                    | 0              | 0               |
| Investeringar i inventarier                                                         | 0              | 0               |
| Investeringar i pågående byggnation                                                 | 0              | 0               |
| <b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>0</b>       | <b>0</b>        |



**Finansieringsverksamheten**

|                                      |          |          |
|--------------------------------------|----------|----------|
| Förändring av skuld                  | -200 828 | -200 828 |
| Inbetalda insatser/ kapitaltillskott | 0        | 0        |

---

|                                                  |                 |                 |
|--------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b> | <b>-200 828</b> | <b>-200 828</b> |
|--------------------------------------------------|-----------------|-----------------|

|                         |                 |                 |
|-------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Årets kassaflöde</b> | <b>-217 642</b> | <b>-520 350</b> |
|-------------------------|-----------------|-----------------|

|                                      |                |                |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Likvidamedel vid årets början</b> | <b>420 916</b> | <b>941 266</b> |
|--------------------------------------|----------------|----------------|

|                                    |                |                |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Likvidamedel vid årets slut</b> | <b>203 274</b> | <b>420 916</b> |
|------------------------------------|----------------|----------------|

**Upplysning om betalda räntor**

För erhållen och betald ränta se notförteckning

|                                          |          |          |
|------------------------------------------|----------|----------|
| <b>Differens mot kassa och Bank i BR</b> | <b>0</b> | <b>0</b> |
|------------------------------------------|----------|----------|



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år        |
|-----------------------|---------------------|-----------------|
| Byggnader             | Linjär              | 125             |
| Avfuktare             | Linjär              | Fullt avskriven |
| Markanläggning        | Linjär              | 20              |

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

|                              | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder        | 2 205 598                | 2 183 772                |
| Hyror, lokaler               | 2 400                    | 2 400                    |
| Rabatter                     | -4 884                   | -7 516                   |
| <b>Summa nettoomsättning</b> | <b>2 203 114</b>         | <b>2 178 656</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                        | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga ersättningar                    | 2 363                    | 11 086                   |
| Fakturerade kostnader                  | 0                        | 32 050                   |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -4                       | -1                       |
| Erhållna statliga bidrag, elstöd       | 23 616                   | 0                        |
| Övriga rörelseintäkter, kredit faktura | 9 915                    | 9 515                    |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>    | <b>35 890</b>            | <b>52 649</b>            |

## Not 4 Driftskostnader

|                                      | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -568 184                 | -892 248                 |
| Reparationer                         | -26 977                  | -239 080                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -61 230                  | -58 521                  |
| Samfällighetsavgifter                | -104 780                 | -93 138                  |
| Försäkringspremier                   | -45 305                  | -40 515                  |
| Kabel- och digital-TV                | -29 070                  | -26 360                  |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | 0                        | -24 438                  |
| Serviceavtal                         | -11 268                  | 0                        |
| Obligatoriska besiktningar           | -1 395                   | -8 834                   |
| Snö- och halkbekämpning              | -10 223                  | -4 935                   |
| Drift och förbrukning, övrigt        | -8 125                   | 0                        |
| Förbrukningsinventarier              | -2 977                   | -17 563                  |
| Vatten                               | -87 941                  | -84 707                  |
| Fastighetsel                         | -95 134                  | -122 379                 |
| Uppvärmning                          | -373 183                 | -341 693                 |
| Sophantering och återvinning         | -42 047                  | -39 097                  |
| Förvaltningsarvode drift             | -89 134                  | -186 181                 |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-1 556 973</b>        | <b>-2 179 688</b>        |



**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | <b>2023-01-01</b><br><b>2023-12-31</b> | <b>2022-01-01</b><br><b>2022-12-31</b> |
|--------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -53 550                                | -52 404                                |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -12 625                                | -21 850                                |
| Övriga förvaltningskostnader               | -25 530                                | -3 729                                 |
| Kreditupplysningar                         | -202                                   | -150                                   |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -2 363                                 | -9 419                                 |
| Kontorsmateriel                            | -2 129                                 | 0                                      |
| Telefon och porto                          | -8 860                                 | -6 019                                 |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -4 780                                 | 0                                      |
| Konsultarvoden                             | 0                                      | -35 610                                |
| Bankkostnader                              | -3 756                                 | -3 740                                 |
| Övriga externa kostnader                   | -2 658                                 | -30 036                                |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-116 452</b>                        | <b>-162 957</b>                        |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                | <b>2023-01-01</b><br><b>2023-12-31</b> | <b>2022-01-01</b><br><b>2022-12-31</b> |
|--------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Styrelsearvoden                | -50 000                                | -50 000                                |
| Sociala kostnader              | -13 058                                | -15 074                                |
| <b>Summa personalkostnader</b> | <b>-63 058</b>                         | <b>-65 074</b>                         |



**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

|                                                                                              | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                                                        | -216 000                 | -216 000                 |
| Avskrivning Markanläggningar                                                                 | -2 549                   | -2 549                   |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella<br/>anläggningstillgångar</b> | <b>-218 549</b>          | <b>-218 549</b>          |

**Not 8 Byggnader och mark  
Anskaffningsvärden**

|                                               | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                   |                   |
| Byggnader                                     | 27 000 000        | 27 000 000        |
| Mark                                          | 5 642 438         | 5 642 438         |
| Tillkommande utgifter                         | 124 000           | 124 000           |
| Anslutningsavgifter                           | 134 888           | 134 888           |
| Markanläggning                                | 50 970            | 50 970            |
|                                               | <b>32 952 296</b> | <b>32 952 296</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>32 952 296</b> | <b>32 952 296</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan  
Vid årets början**

|                       |                   |                   |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Byggnader             | -5 230 342        | -5 014 342        |
| Anslutningsavgifter   | -134 888          | -134 888          |
| Tillkommande utgifter | -124 000          | -124 000          |
| Markanläggningar      | -38 314           | -35 765           |
|                       | <b>-5 527 544</b> | <b>-5 308 995</b> |

**Årets avskrivningar**

|                                         |                 |                 |
|-----------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Årets avskrivning byggnader             | -216 000        | -216 000        |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter | 0               | 0               |
| Årets avskrivning markanläggningar      | -2 549          | -2 549          |
|                                         | <b>-218 549</b> | <b>-218 549</b> |

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>-5 746 093</b> | <b>-5 527 544</b> |
|-------------------|-------------------|

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>27 206 203</b> | <b>27 424 752</b> |
|-------------------|-------------------|

**Varav**

|                       |            |            |
|-----------------------|------------|------------|
| Byggnader             | 21 553 658 | 21 769 658 |
| Mark                  | 5 642 438  | 5 642 438  |
| Tillkommande utgifter | 0          | 0          |
| Markanläggningar      | 10 107     | 12 656     |

**Taxeringsvärden**



|                              |                   |                   |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder                     | 44 444 000        | 44 444 000        |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b> | <b>44 444 000</b> | <b>44 444 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>       | <i>33 400 000</i> | <i>33 400 000</i> |
| <i>varav mark</i>            | <i>11 044 000</i> | <i>11 044 000</i> |

#### Not 9 Aktier och andelar i intresseföretag

|                                                                               | 2023-12-31      | 2022-12-31      |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag             | -128 000        | -128 000        |
| <b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag</b> | <b>-128 000</b> | <b>-128 000</b> |

#### Not 10 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

|                                                                          | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag              | 333 932        | 333 932        |
| <b>Summa fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag</b> | <b>333 932</b> | <b>333 932</b> |

#### Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

|                                                  | 2023-12-31   | 2022-12-31   |
|--------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                     | 8            | 8            |
| Kundfordringar                                   | 4 785        | 4 785        |
| <b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b> | <b>4 793</b> | <b>4 793</b> |

#### Not 12 Övriga fordringar

|                                | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattefordringar               | 9 049         | 11 758        |
| Skattekonto                    | 79 348        | 77 650        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>88 397</b> | <b>89 408</b> |

#### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                                                           | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 54 246        | 45 305        |
| Förutbetalda driftkostnader                               | 698           | 0             |
| Förutbetalda kabel-tv-avgift                              | 7 635         | 7 226         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 5 103         | 499           |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>67 682</b> | <b>53 030</b> |



**Not 14 Kassa och bank**

|                             | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Bankmedel                   | 3 726          | 172 473        |
| Transaktionskonto           | 199 548        | 248 443        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>203 274</b> | <b>420 916</b> |

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                  | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Inteckningslån                                                   | 19 379 852       | 19 580 680       |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | - 13 589 852     | -13 790 680      |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>5 790 000</b> | <b>5 790 000</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| NORDEA       | 0,94%      | 2023-05-29          | 9 361 950,00         | -9 313 940,00           | 48 010,00          | 0,00                 |
| NORDEA       | 0,79 %     | 2023-06-21          | 4 368 730,00         | -4 346 326,00           | 22 404,00          | 0,00                 |
| NORDEA       | 4,31%      | 2024-05-30          | 0,00                 | 9 313 940,00            | 48 010,00          | 9 265 930,00         |
| NORDEA       | 4,31%      | 2024-06-24          | 0,00                 | 4 346 326,00            | 22 404,00          | 4 323 922,00         |
| NORDEA       | 0,94%      | 2025-06-18          | 5 850 000,00         | 0,00                    | 60 000,00          | 5 790 000,00         |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>19 580 680,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>200 828,00</b>  | <b>19 379 852,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 2 lån om 9 265 930 kr och 4 323 922 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

**Not 16 Övriga skulder**

|                                    | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Skuld sociala avgifter och skatter | 0             | 28 845        |
| Clearing                           | 10 647        | 0             |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>10 647</b> | <b>28 845</b> |



**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 15 710         | 15 710         |
| Upplupna räntekostnader                                   | 39 054         | 21 499         |
| Upplupna driftskostnader                                  | 3 173          | 4 935          |
| Upplupna elkostnader                                      | 14 160         | 12 965         |
| Upplupna värmekostnader                                   | 107 539        | 61 743         |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 50 000         | 50 000         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 2 820          | 4 700          |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 181 971        | 165 237        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>414 427</b> | <b>336 789</b> |

**Not 18 Ställda säkerheter**

|                        | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 20 965 500 | 20 965 500 |

**Not 19 Eventualförpliktelser**

|                                                              | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser | 0          | 0          |

**Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Sven Rosenkvist

\_\_\_\_\_  
Pernilla Sandanger Bergerud

\_\_\_\_\_  
Linda Kreutz

\_\_\_\_\_  
Anders Werlin

\_\_\_\_\_  
Pierre Chigot

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

\_\_\_\_\_  
Per Jacobsson  
Auktoriserad revisor



# Verification

Transaction 09222115557513396255

## Document

årsredovisning nr 1  
Main document  
29 pages  
*Initiated on 2024-03-21 13:34:36 CET (+0100) by Anette Lundgren (AL)*  
*Finalised on 2024-03-26 07:07:17 CET (+0100)*

## Initiator

Anette Lundgren (AL)  
Riksbyggen  
*anette.lundgren@riksbyggen.se*

## Signatories

Sven Rosenkvist (SR)  
*sven.rosenkvist@telia.com*



*The name returned by Swedish BankID was "Sven Rosenkvist"*  
*Signed 2024-03-21 13:40:25 CET (+0100)*

Linda Kreutz (LK)  
*linda.kreutz@outlook.com*



*The name returned by Swedish BankID was "Linda Marie Kreutz"*  
*Signed 2024-03-22 05:29:39 CET (+0100)*

Anders Welin (AW)  
*anderswerlin@me.com*



*The name returned by Swedish BankID was "ANDERS WERLIN"*  
*Signed 2024-03-25 15:01:32 CET (+0100)*

Pernilla Sandanger Bergerud (PSB)  
*miapernillasvensson@gmail.com*



*The name returned by Swedish BankID was "PERNILLA SANDANGER BERGERUD"*  
*Signed 2024-03-23 07:59:55 CET (+0100)*





# Verification

Transaction 09222115557513396255

Pierre Chigot (PC)

*pierre.chigot@saint-gobain.com*



*The name returned by Swedish BankID was "PIERRE CHIGOT"*

*Signed 2024-03-22 10:07:31 CET (+0100)*

Per Jacobsson (PJ)

*per.jacobsson@kpmg.se*



*The name returned by Swedish BankID was "Per Åke Henning Jakobsson"*

*Signed 2024-03-26 07:07:17 CET (+0100)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>







# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Maria Park nr 2, org. nr 716439-6496

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Maria Park nr 2 för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Maria Park nr 2 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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



## Grund för uttalanden

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

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

## Styrelsens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

## Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmohandlingar för räkenskapsåret 2023 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2024 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Helsingborg 2024-03-26

KPMG AB

DocuSigned by:

*Per Jakobsson*

D7718E9358564A8...

Per Jacobsson

Auktoriserad revisor

Certificate Of Completion

|                                                                         |               |                          |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------------------|
| Envelope Id: 533A475F6A0D408792C6EC3113A023AC                           |               | Status: Completed        |
| Subject: Complete with DocuSign: RB Maria P 2 PJN.pdf                   |               |                          |
| Source Envelope:                                                        |               |                          |
| Document Pages: 2                                                       | Signatures: 1 | Envelope Originator:     |
| Certificate Pages: 2                                                    | Initials: 0   | Per Jacobsson            |
| AutoNav: Enabled                                                        |               | PO Box 50768             |
| EnvelopeId Stamping: Enabled                                            |               | Malmö, SE -202 71        |
| Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna |               | per.jacobsson@kpmg.se    |
|                                                                         |               | IP Address: 83.249.95.14 |

Record Tracking

|                      |                       |                    |
|----------------------|-----------------------|--------------------|
| Status: Original     | Holder: Per Jacobsson | Location: DocuSign |
| 3/26/2024 7:08:12 AM | per.jacobsson@kpmg.se |                    |

Signer Events

Per Jakobsson  
per.jacobsson@kpmg.se  
KPMG AB  
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

DocuSigned by:



D7718E9358564A8...

Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 83.249.95.14

Timestamp

Sent: 3/26/2024 7:08:40 AM  
Viewed: 3/26/2024 7:09:20 AM  
Signed: 3/26/2024 7:09:26 AM

Authentication Details

Identity Verification Details:  
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: d4c42f94-56b9-504f-b798-a3972552b381  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 3/26/2024 7:09:11 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:  
Not Offered via DocuSign

| In Person Signer Events      | Signature        | Timestamp            |
|------------------------------|------------------|----------------------|
| Editor Delivery Events       | Status           | Timestamp            |
| Agent Delivery Events        | Status           | Timestamp            |
| Intermediary Delivery Events | Status           | Timestamp            |
| Certified Delivery Events    | Status           | Timestamp            |
| Carbon Copy Events           | Status           | Timestamp            |
| Witness Events               | Signature        | Timestamp            |
| Notary Events                | Signature        | Timestamp            |
| Envelope Summary Events      | Status           | Timestamps           |
| Envelope Sent                | Hashed/Encrypted | 3/26/2024 7:08:40 AM |
| Certified Delivered          | Security Checked | 3/26/2024 7:09:20 AM |
| Signing Complete             | Security Checked | 3/26/2024 7:09:26 AM |
| Completed                    | Security Checked | 3/26/2024 7:09:26 AM |



---

# Att bo i BRF

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

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. 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. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## 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. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.





## Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

## Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

## Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

## Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

## 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 t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

## Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs 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.

## Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

## Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal 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.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

# Brf Maria Park nr 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Brf Maria Park nr 2 i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

