

# Protokoll

## Brf Marum föreningsstämma 2023

Tisdag den 16 maj kl. 19.00

### 1. Stämmans öppnande

Ordförande Thomas Bay hälsar välkommen och öppnar stämman

### 2. Godkännande av dagordningen

Stämman godkände dagordningen utan ändringar

### 3. Val av stämмоordföranden

Stämman valde sittande ordförande till stämмоordförande

### 4. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare

Sittande sekreterare Lene Martin utsågs av ordförande till protokollförare

### 5. Val av justeringsmän tillika rösträknare

Stämman valde Ursula Westermeyer och Michael Perlmutter till justeringsmän tillika rösträknare

### 6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst

Stämman förklarades stadgeenligt utlyst

### 7. Fastställande av röstlängd

Röstlängden fastställdes enl. bilaga 1

### 8. Föredragning av styrelsens årsredovisning (bilaga 2)

Ordförande föredrog årsredovisningen

#### Förvaltningsberättelse

- Under året fälldes 6 av granbarkborrar angripna granar på fastighet C
- Ett minireningsverk ska installeras på Sydudden; ersätter befintliga septitankar och BDT-avlopp. Kommunen utreder placering
- Två vattenventiler vid hus F utbyttes
- Styrelsen besiktigade samtliga fastigheter och bryggor den 15 oktober 2022
- Föreningens likvida medel uppgick vid årsskiftet till 878 913,23 kr
- Årsavgifterna har inte höjts under räkenskapsåret 2021; en höjning är inte aktuell

- Under 2022 har tre andel överlåtits: C4, D4 och E3.
- Danuta Krukowski representerar Brf Marum som suppleant i Ålön samfällighetsförenings styrelse
- Styrelsen har under året genomfört 5 protokollförda sammanträden
- Till föreningsstämmans förfogande står:
- Årets resultat: 51 005 kr (58 996)
  - Dispositionsfond (balanserad vinst) 59 471 kr (63 254)
  - Totalt 110 476 kr (122 250)
- Styrelsen föreslår (beslut fattas under punkt 11) att medlen disponeras så att:
  - till föreningens reparationsfond reserveras 62 778 kr (enligt föreningens stadgar: 0,3% av fastigheternas samlade taxeringsvärde:  $0,03 \times 20\,926\,000 \text{ kr} = 62\,778 \text{ kr}$ )
  - och att 47 698 kr överföres i ny räkning (som balanserad vinst)
  - Totalt 110 476 kr

### **Resultaträkning**

Årets resultat: 51 005 kr (58 996)

- Intäkter (årsavgifter, parkering, interndebitering el, avlopp & slamtömning): 635 018 kr (610 726)
- Kostnader: 586 141 kr (551 730)
  - Fastighetskostnader: 385 768 kr (362 435)
  - Interndebitering medlemmar (el & slamtömning): 131 881 (107 933)
  - Fastighetsavgift: 53 244 (51 144)
  - Parkeringsarrende: 41 656 (41 542)
  - Reparationer fastigheter 36 358 kr (123 543)
  - Reparationer bryggor 50 334 kr (7 980)
- Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader: 123 419 kr (114 441)
  - Redovisningstjänster: 43 313 kr
  - Revisionsarvode: 20 625 kr
  - Styrelsearvoden inklusive sociala avgifter: 40 000 kr
  - Energideklaration: 10 000

### **Balansräkning** – Brf Marums ekonomiska status per 2022-12-31

- Tillgångar: 3 492 587 kr (3 438 457)  
Utgörs av: byggnader, mark, fiberanslutning och kassa
- Kassa: 878 913 kr (826 510)
- Skulder:
- Långfristiga: 0 Kr (0)
- Kortfristiga: 148 830 kr (145 706 ) (förskottsint. P-avgifter, arvoden, redovisnings- & revisionskostnader)
- Eget kapital (tillgångar minus övriga skulder): 3 343 757 kr (3 292 751)

#### **9. Föredragning av revisorns berättelse (bilaga 2)**

Revisor Christer Söderling skriver:

- att de revisionsbevis som inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga för revisionen
- att årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och att den ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen
- att han tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen
- att han tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret

#### **10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning**

Stämman beslutade att fastställa resultat- och balansräkningen

#### **11. Beslut om resultatdisposition**

Stämman beslutade att enligt stadgarna 62 778 kr avsätts till föreningens reparationsfond

#### **12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna**

Stämman beslutade att ge styrelsen ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2022

#### **13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår**

- Stämman beslutar om det föreslagna arvodet, 40 000 kr inkl. arbetsgivaravgift (samma som för innevarande verksamhetsår) att

fördelas mellan ledamöterna enligt styrelsens beslut vid ordinarie styrelsemöte i april 2024, samt

- att revisorn arvoderas på räkning

#### **14. Beslut om antalet styrelseledamöter, suppleanter, revisorer och revisorssuppleanter**

- I valberedningen har Ursula Westermeyer och Gerry Kingham ingått, som föreslår
- Att styrelsen består av sju ledamöter, varav fyra ordinarie ledamöter och två suppleanter.
- en revisor och en revisorssuppleant

Stämman beslutade i enlighet med valberedningens förslag.

#### **15. Val av styrelseledamöter och suppleanter**

Stämman beslutar välja, enligt valberedningens förslag, med angiven mandatperiod:

Ordinarie ledamöter:

- Tommy Hansson, kvarstår 1 år (hus A)
- Fredrik Aldaeus, kvarstår 1 år (hus D)
- Lene Martin, kvarstår 1 år (hus E)
- Michael Perlmutter, nyval 2 år (hus A)
- Thomas Bay, nyval 2 år (hus B)

Suppleanter:

- Morgan Christoffersson, kvarstår 1 år (hus C)
- Dag Ströman, nyval 2 år (hus F)

#### **16. Val av revisorer och revisorssuppleant**

Stämman beslutar välja valberedningens förslag till revisor, Karin Hammarberg, Hammarbergs Revisionsbyrå i Norrtälje, samt att Karin utser revisorssuppleant

#### **17. Val av valberedning**

Ordförande tackar sittande valberedning för väl genomfört arbete under det gångna året. Stämman beslutar att välja om samma valberedning, dvs. Ursula Westermeyer och Gerry Kingham under 1 år. för verksamhetsåret 2023–2024

## **18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt 23§**

### a. Motion om medlemmarnas arbetsuppgifter (bilaga 3)

#### Problem

- Arbetsuppgifter som utförs på hög höjd, så som takarbeten och arbeten som kräver stege, innebär särskilt stora risker för äldre medlemmar och är därför att betrakta som direkt olämpliga
- Det är långt ifrån givet att det är möjligt att byta arbetsuppgifter med husets övriga andelsägare

#### Förslag till beslut

- Att stämman beslutar att styrelsen anlitar utomstående arbetskraft för arbetsuppgifter som kan anses vara riskfyllda för äldre andelsägare.

### b. Styrelsens yttrande (bilaga 4)

#### Styrelsens hållning:

- Nuvarande princip om ett delat ansvar för lättare underhållningsarbeten är viktig och bör därför behållas
- Det är både kostsamt och långt ifrån lätt att anlita hantverkare för dessa arbetsuppgifter
- Det finns andra och bättre sätt att hantera problemet

#### Styrelsens förslag:

- Ansvar för att de arbetsuppgifter som åläggs medlemmarna tilldelas respektive hus; det blir således andelsägarnas gemensamma ansvar att under husvärdens ledning fördela dessa uppgifter mellan sig och tillse att de genomförs (husvärdens uppgifter inkluderade).
- I den mån det inte är möjligt för andelsägarna att själva eller med hjälp av familj/släkt, vänner eller andra föreningsmedlemmar, utföra arbetsuppgifterna, står det dem fritt att på egen bekostnad anlita utomstående arbetskraft
- Förfarandet prövas under verksamhetsåret 2023/2024; utvärderas i samband med höstens fastighetsbesiktning

Stämman röstade för styrelsens förslag, dvs att motionen avslås och styrelsens förslag prövas och utvärderas under verksamhetsåret 2023/2024

## **19. Stämmans avslutande**

Ordförande tackade alla för deltagande och avslutade stämman

### **Justeras**

Datum:

Datum:

Thomas Bay, ordförande

Lene Martin, protokollförare

Datum:

Datum:

Michael Perlmutter

Ursula Westermeyer

Justerare

Justerare

# Bilaga 1 Röstlängd

## Fastställande av röstlängd Hus A och B

Efternamn	Förnamn	Hus	Andel	Ägarandel	Närvarande	Ombud* med fullmakt
Lindström	Jan	A	1	100%		
Kingham	Margareta	A	2	50%	X	
Kingham	Gerry	A	2	50%	X	
Perlmutter	Michael	A	3	50%	X	
Westermeyer	Ursula	A	3	50%	X	
Hansson	Agneta	A	4	50%		
Hansson	Tommy	A	4	50%		
Bucksch	Sören	B	1	100%	X	
Mannertorp	Olle	B	2	100%		Bay
Mannertorp	Olle	B	3	100%		Bay
Mannertorp	Britt	B	4	100%	X	



## Fastställande av röstlängd Hus C & D

Efternamn	Förnamn	Hus	Andel	Ägarandel	Närvarande	Ombud* med fullmakt
<b>Bodin</b>	<b>Ulf</b>	C	1	50%	X	
<b>Carlström</b>	<b>Maria</b>	C	1	50%	X	
<b>Christensson</b>	<b>Anders</b>	C	2	100%		
<b>Christoffersson</b>	<b>Lena</b>	C	3	50%		
<b>Christoffersson</b>	<b>Morgan</b>	C	3	50%	X	
<b>Mannertorp</b>	<b>Britt</b>	C	4	100%	X	
<b> </b>						
<b>Sandberg</b>	<b>Peter</b>	D	1	100%		
<b>Bohman</b>	<b>Rigmor</b>	D	2	50%	X	
<b>Bohman</b>	<b>Mats</b>	D	2	50%	X	
<b>Malm</b>	<b>Sara</b>	D	3	50%		
<b>Aldaeus</b>	<b>Fredrik</b>	D	3	50%	X	
<b>Perup Segerström</b>	<b>Lova</b>	D	4	50%		
<b>Perup Segerström</b>	<b>Daniel</b>	D	4	50%		

## Fastställande av röstlängd Hus E & F

Efternamn	Förnamn	Hus	Andel	Ägarandel	Närvarande	Ombud* med fullmakt
Uggla	Charlotte	E	1	50%	X	
Uggla	Magnus			50%	X	
Martin	Lene	E	2	100%	X	
Martin	Lene	E	3	100%	X	
Jutell	Leif	E	4	100%		
Krukowski	Danuta	F	1	100%	X	
Bartholdi	Gunnela	F	2	100%	X	
Ströman	Dag	F	3	100%	X	
Andersson	Pirjo	F	4	50%		
Andersson	Göran	F	4	50%		

Årsredovisning för  
Bostadsrättsföreningen Marum  
Org.nr: 716416-7103

Räkenskapsåret  
2022-01-01 – 2022-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Marum intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts vid årsstämman den 16 maj 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur överskottet ska disponeras.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 16 maj 2023



Thomas Bay

Ordförande

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

## Föreningens ändamål

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

Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt eller andel av bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

## Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1979-10-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 1998. En ändring registrerades hos Bolagsverket under året, ny styrelsesammansättning (2022-05-16)

## Fakta om våra fastigheter

Hus	Fastigh.beteckning	Bostadsyta	Byggnation	Kommun
A	Marum 1:280	79,5 kvm	1979	Österåker
B	Marum 1:313	79,5 kvm	1979	Österåker
C	Marum 1:281	79,5 kvm	1979	Österåker
D	Marum 1:308	79,5 kvm	1979	Österåker
E	Marum 1:297	63,0 kvm	1979	Österåker
F	Marum 1:298	63,0 kvm	1979	Österåker

Fastigheternas taxeringsvärden framgår av not 3 till balansräkningen. Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade genom Söderberg & Partners. Denna försäkring är framtagen i samarbete med Bostadsrätterna där Brf Marum är medlem och den är speciellt anpassad för bostadsrätter och omfattar förutom fastighetsförsäkring även en ansvarsförsäkring för styrelsen, olycksfallsförsäkring, avbrottsförsäkring samt sanering vid skadedjur. Dessutom är ett tillägg tecknat som omfattar egendom som tillhör föreningen och som medlemmen enligt Bostadsrättslagen och föreningens stadgar är underhållsskyldig för, samt medlemmars egen bekostade fasta inredning. Detta innebär att behov av speciell försäkring för bostadsrättshavarna knappast finns.

Avsättning till fond för yttre underhåll sker årligen med minst 0,3% av det samlade taxeringsvärdet på fastigheterna.

Föreningen hyr 26 parkeringsplatser enligt ett långsiktigt arrendeavtal med EG Boström/Östanå Gods (f.d. Östanå Fideikommiss), av dessa använder föreningen 9 platser, övriga 17 platser har samtliga varit uthyrda under året.

### Reparationer och underhållsarbete under året

Årets kostnader för reparationer och underhåll framgår av efterföljande resultaträkning. Fastigheterna är i gott skick. Under året fälldes 6 av granbarkborrar angripna granar på fastighet C, ersattes två vattenventiler vid hus F, accepterades en offert för ett miljömässigt och ekonomiskt hållbart minireningsverk på Sydudden. Föreningen står för samtliga kostnader. I övrigt har inga större reparationer eller underhållsåtgärder genomförts.

Okulära besiktningar av fastigheter och bryggor, avsedd att identifiera framtida underhållsbehov, genomfördes den 15 oktober. Underhållsbehov noterades och åtgärder genomförs enligt styrelsens beslut.

### Framtida planerade reparationer och underhållsarbeten

Föreningen har en långsiktig underhållsplan med syfte att kunna vidmakthålla fastigheter och inventarier i gott skick inom befintlig budget. Renoveringar av badrummen i hus B och E skulle enligt plan ha genomförts under 2022, men då ingen byggfirma kunde ta sig an arbetet sköts projektet på framtiden. Planen är att genomföra renoveringen under 2024. Badbryggan på Sydudden behöver åtgärdas, antingen repareras eller ersättas med en ny.

### Ålöns samfällighetsförening

Danuta Krukowski är suppleant i Ålöns samfällighetsförenings styrelse där Brf Marum ingår med sex andelar. Då röstning företas enligt andelsmetoden har vi 6 röster, dock max en femtedel av de närvarande rösterna.

Brf Marums deltagande i midsommarförberedelserna framgår av dokumentet Periodindelning.

### Information till medlemmar

I maj tecknades ett nytt bredbandsavtal som tills vidare betalas av föreningen. Ett samägandavtal om bryggan vid Töcknan upprättades mellan föreningen och övriga fyra delägare. Hemsidan (<http://marum.bostadsraterna.se>) innehåller viss öppen information som är allmänt tillgänglig, samt information som är åtkomlig via särskild inloggning för föreningsmedlemmar respektive styrelse.

### Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi framgår av efterföljande resultat- och balansräkning. Föreningens likvida medel uppgick vid årsskiftet till 878.913,23 kr. Årsavgifterna har inte höjts under räkenskapsåret 2022. Höjningar av föreningens årsavgifter är inte aktuella. Styrelsens mål är att föreningens fastigheter långsiktigt inte ska vara belånade.

### Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning och redovisningstjänst sköts av Alkläppens Konsult AB. Fastighetsförvaltning sker via lokala entreprenörer på uppdrag av styrelsen.

### Omsättning av andelar

Under 2022 har tre andelar överlåtit: C4, D4 och E3.



**Resultaträkning**

<i>1 januari - 31 december</i>	<b>Not</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och övriga intäkter	1	<b>635 018</b>	<b>610 726</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>	2		
Fastighetskostnader		-385 768	-362 435
Fastighetsavgift		-53 244	-51 144
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-123 419	-114 441
Avskrivning inventarier		-	-
Avskrivning fiberanslutning		-5 722	-5 722
Avskrivning byggnader		-17 988	-17 988
		<b>-586 141</b>	<b>-551 730</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>48 877</b>	<b>58 996</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		2 128	0
Räntekostnader		0	0
		<b>2 128</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>51 005</b>	<b>58 996</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>51 005</b>	<b>58 996</b>

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	3	704 900	722 888
Mark	4	1 719 000	1 719 000
Inventarier	5	1	1
Fiberanslutning	6	91 562	97 284
		<b>2 515 463</b>	<b>2 539 173</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 515 463</b>	<b>2 539 173</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-/medlemsfordringar		22 455	6 750
Skattekonto		69	69
Övrig kortfristig fordran		-	-
Förutbetalda kostnader	7	75 687	65 955
		<b>98 211</b>	<b>72 774</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Bank		878 913	826 510
		<b>878 913</b>	<b>826 510</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>977 124</b>	<b>899 284</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 492 587</b>	<b>3 438 457</b>



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital</b>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Föreningens grundkapital		2 835 000	2 835 000
Reparationsfonder		398 281	335 502
		<u>3 233 281</u>	<u>3 170 502</u>
 <i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		59 471	63 253
Årets resultat		51 005	58 996
		<u>110 476</u>	<u>122 249</u>
 <b>Summa eget kapital</b>		<b>3 343 757</b>	<b>3 292 751</b>
 <b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	9, 10	0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>
 <b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		7 475	7 304
Skatteskulder		5 031	3 888
Övrig kortfristig skuld		5 192	6 714
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	131 132	127 800
		<u>148 830</u>	<u>145 706</u>
 <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 492 587</b>	<b>3 438 457</b>

**Tilläggsupplysningar**

Belopp anges i kronor om inte annat anges

**Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1

Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. K2 regelverket tillämpas.

**Värderingsprinciper****Antal år**

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpad avskrivningstid byggnader fr.o.m år 2012

50

Tillämpad avskrivningstid fiberanslutning fr.o.m år 2019

20

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

**Upplýsningar till resultaträkningen****2022****2021****NOT 1****Rörelsens intäkter**

Årsavgifter

469 542

469 542

Utdebitering kostnader till medlemmar

131 881

107 933

Hysesintäkter

30 600

29 757

Övriga intäkter

2 995

3 494

**635 018**

**610 726**

**NOT 2**

<b>Rörelsens kostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Kostnader för vidaredebitering till medlemmar	131 881	107 933
Parkeringsarrende	41 656	41 542
Reparationer fastigheter	36 358	123 543
Reparationer bryggor och parkering	50 334	4 980
Trädfällning	47 690	0
Fastighetsförsäkring	19 085	18 083
Renhållning	21 366	22 254
Internetabonnemang	6 012	13 050
Vattenkostnader Samfälligheten	21 000	21 000
Vägunderhåll Samfälligheten	10 386	10 050
	<b>385 768</b>	<b>362 435</b>

Från år 2015 bruttoredovisar föreningen de kostnader som debiteras ut på medlemmarna. Debiteringarna avser exempelvis el, telefon, slamtömning.

<b>Fastighetsavgift</b>	<b>53 244</b>	<b>51 144</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Styrelseomkostnader	666	222
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	40 000	39 999
Förrådshyra för administrativt material	4 157	4 017
Övrig administration	800	700
Redovisningskostnader	43 313	40 876
Revisionskostnader	20 625	25 249
Kostnad energideklaration	10 000	-
Bankavgifter	1 218	768
Avgift Bostadsrätterna	2 640	2 610
Övriga kostnader	-	-
	<b>123 419</b>	<b>114 441</b>
<b>Avskrivning inventarier</b>	-	-
<b>Avskrivning fiberanslutning</b>	<b>5 722</b>	<b>5 722</b>
<b>Avskrivning byggnader</b>	<b>17 988</b>	<b>17 988</b>

**Upplýsingar till Balansräkningen**

**NOT 3**

**Byggnader**

		Taxeringsvärde 2022			Bokfört värde byggnad
		Byggnad	Mark	Totalt	2022
Hus A	Marum 1:280	1 020 000	3 581 000	4 601 000	112 500
Hus B	Marum 1:313	1 020 000	3 586 000	4 606 000	99 000
Hus C	Marum 1:281	1 104 000	3 629 000	4 733 000	103 500
Hus D	Marum 1:308	1 104 000	1 752 000	2 856 000	136 000
Hus E	Marum 1:297	844 000	1 176 000	2 020 000	133 000
Hus F	Marum 1:298	944 000	1 166 000	2 110 000	147 000
		<b>6 036 000</b>	<b>14 890 000</b>	<b>20 926 000</b>	<b>731 000</b>
	Förbättring tak år 2013				<u>168 400</u>
	<b>Utgående värde byggnad</b>				<b>899 400</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar</b>				
	Ingående avskrivningar				-176 512
	<b>Årets avskrivningar</b>				<u>-17 988</u>
					<b>-194 500</b>
	<b>Bokfört värde</b>				<b>704 900</b>

<b>NOT 4</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Mark</b>		
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 719 000	1 719 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>1 719 000</b>	<b>1 719 000</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>1 719 000</b>	<b>1 719 000</b>

Det totala anskaffningsvärdet på fastigheterna är fr.o.m 2012 fördelat på anskaffningsvärde på byggnad resp mark i förhållande till taxeringsvärdet år 2011.

<b>NOT 5</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Inventarier</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	524 332	524 332
Årets anskaffningar	-	-
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>524 332</b>	<b>524 332</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Vid årets början	-524 331	-524 331
Årets avskrivningar	-	-
Utgående avskrivningar	<b>-524 331</b>	<b>-524 331</b>
<b>Restvärde vid årets slut</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

<b>NOT 6</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Fiberanslutning år 2020</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	114 450	114 450
Årets anskaffningar	-	-
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>114 450</b>	<b>114 450</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Vid årets början	-17 166	-11 444
Årets avskrivningar	-5 722	-5 722
Utgående avskrivningar	<b>-22 888</b>	<b>-17 166</b>
<b>Restvärde vid årets slut</b>	<b>91 562</b>	<b>97 284</b>

<b>NOT 7</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Borätterna, fastighetsförsäkring	6 500	6 077
Parkeringsarrende Töcknan	42 826	41 656
Kostnader för vidaredebitering	23 361	18 222
Ej utdebiterade överlåtelseavgifter	3 000	0
	<b>75 687</b>	<b>65 955</b>

<b>NOT 8</b>		<b>Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut</b>	
<b>Eget kapital</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>		<b>Belopp vid årets utgång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>			
Föreningens grundkapital	2 835 000		2 835 000
Reparationsfond	335 503	62 778	398 281
Reservfond	0		0
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>3 170 503</b>		<b>3 233 281</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	63 254	-3 783	59 471
Årets resultat	58 995	-7 990	51 005
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>122 249</b>	<b>51 005</b>	<b>110 476</b>

**NOT 9**

**Fastighetslån**

Föreningen har slutamorterat sina lån under år 2020.


**NOT 10**

	2022	2021
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	4 392 000	4 392 000
varav i eget förvar	4 392 000	4 392 000

**NOT 11**

	2022	2021
Upplupna kostnader		
Förskottsinsbetalda parkeringsavgifter	33 932	30 600
Kostnadsersättning medlem	-	-
Styrelsearvoden inkl soc avgifter	40 000	40 000
Revision	20 000	20 000
Redovisningstjänster	37 200	37 200
	<u>131 132</u>	<u>127 800</u>

Stockholm den 23 februari 2023



Thomas Bay



Michael Perlmutter



Tommy Hansson



Lene Martin

Min revisionsberättelse har avgivits den 27/2023



Christer Söderlind  
Godkänd revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Marum  
Org.nr. 716416-7103

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Marum för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av 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 Bostadsrättsföreningen Marum för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

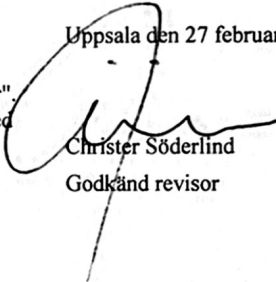
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 överträdelse 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Uppsala den 27 februari 2023

  
Christer Söderlind  
Godkänd revisor

Den 12 april 2023

## Motion om medlemmarnas arbetsuppgifter

### **Riskfyllda arbetsuppgifter för äldre andelsägare**

Vid det digitala årsmötet i maj 2022 berördes följande fråga litet löst mot slutet av mötet utan att någon ev. omröstning skedde: Det finns ju vissa uppgifter som åläggs husägarna att utföra, vilka helt enkelt inte är lämpliga för alla delägare att utföra p.g.a. en stor säkerhetsrisk. Främst tänker jag på moment där arbetet innebär att man måste klättra upp på stegar och från den positionen t.ex. rensa hängrännor, borsta barr från taken, utföra vissa målningsarbeten mm. Efter 75 års ålder BÖR man inte göra detta!!!! (Glöm ej M. Ribbing, som föll död ner i sitt hem när hon 67 år gammal klev upp i sitt kök för att hämta finare tallrikar i ett överskåp för en lunch med sina vänner.)

Fallolyckor är de vanligaste olyckorna efter 70 års ålder och kostar samhället oändliga resurser för att inte tala om det lidande det medför för den drabbade och dennes familj om man nu överlever. Vid mötet tror jag ordförande framkastade att det kanske vore lämpligt att låta en utomstående mot betalning utföra dessa jobb samtidigt på alla 6 husen. Men frågan rann ut i sanden och jag var för tekniskt okunnig för att ens få på mikrofonen.

Under sommaren 2022 tog jag upp frågan med D och E huset och de var helt införstådda med att vi är många som ej kan göra dessa uppgifter. Det är inte alltid så lätt att byta arbetsuppgift med någon i huset. Alla har liksom nog med sitt.

### **Förslag till beslut**

Jag föreslår att stämman beslutar att styrelsen anlitar utomstående arbetskraft för arbetsuppgifter som kan anses vara riskfyllda för äldre andelsägare.

/ Gunnela Bartholdi (F-huset)



Den 15 april 2023

## Styrelsens yttrande avseende Gunnela Bartholdis motion till Brf Marums föreningsstämma 2023

Gunnela Bartholdi föreslår att föreningsstämman beslutar att styrelsen anlitar utomstående arbetskraft för arbetsuppgifter som kan anses vara riskfyllda för äldre andelsägare. Motionen avser huvudsakligen arbetsmoment utförda på hög höjd, såsom att borsta tak, rensa hängrännor och via stege måla vindskivor. Styrelsen är naturligtvis medveten om problemet, den ökade risken för exempelvis fallolyckor för medlemmar som uppnått aktningsvärd ålder, och att hänsyn till detta förhållande måste tas då arbetsuppgifter fördelas, men menar samtidigt att det finns andra och bättre lösningar än att anlita utomstående arbetskraft för dessa uppgifter.

I föreningens regelbok formuleras och motiveras grundprincipen för medlemmarnas delaktighet i underhållet av föreningens egendom: "För att hålla ned kostnaderna för underhåll av husen utför medlemmarna enklare arbeten. Styrelsen upprättar en sommararbetslista" (Regelboken, sid 3). Styrelsen finner den idag gällande grundprincipen att andelsägarna tillsammans ansvarar för att sköta enklare underhållsarbeten både ekonomiskt försvarbar och arbetsmässigt rimlig, liksom att uppgifter som att borsta tak, tömma hängrännor och måla vindskivor även fortsättningsvis ska inbegripas bland dessa. Tilläggas kan att det enligt styrelsens väldokumenterade erfarenhet står klart att det är både svårt och kostsamt att rekrytera arbetskraft för dessa enklare arbetsuppgifter. Styrelsen vänder sig därför emot förslaget om att utomstående arbetskraft anlitas för att utföra nämnda riskfyllda sommar- och husvårdsuppgifter, vilka idag utförs av föreningens andelsägare.

### **Styrelsens förslag**

Styrelsen föreslår att följande princip för tilldelning och utförande av arbetsuppgifter (husvårdsuppgiften att borsta tak och rensa hängrännor inkluderad) ska gälla för verksamhetsåret 2023/2024:

- Ansvaret för att de arbetsuppgifter som åläggs medlemmarna tilldelas respektive hus, inte som idag, enskilda andelsägare, och att det således blir andelsägarnas gemensamma ansvar att under husvärdens ledning fördela dessa uppgifter mellan sig och tillse att de genomförs. I den mån det inte är möjligt för andelsägarna att själva eller med hjälp av familj/släkt, vänner eller andra föreningsmedlemmar, utföra arbetsuppgifterna, står det dem fritt att på egen bekostnad anlita utomstående arbetskraft.
- Husvärden rapporterar till styrelsen då samtliga arbetsuppgifter är utförda.
- Förfarandet prövas under verksamhetsåret 2023/2024 och utvärderas i höst (i samband med årets fastighetsbesiktning, samt via en medlemsenkät).

### **Förslag till beslut**

1. Motionen avslås.
2. Styrelsens förslag prövas och utvärderas under verksamhetsåret 2023/2024.

/ Styrelsen