

Fastställande av röstlängd

Ordinarie föreningsstämma den 13 maj 2025

Föreningsmedlem	Andel	Ägarandel	Närvaro	Ombud med fullmakt
Charlotta Bay	A1	50%		
Thomas Bay	A1	50%	X	
Margareta Kingham	A2	50%	X	
Gerry Kingham	A2	50%	X	
Michael Perlmutter	A3	50%	X	
Ursula Westermeyer	A3	50%	X	
Agneta Hansson	A4	50%	X	
Tommy Hansson	A4	50%	X	
Sören Bucksch	B1	100%		
Olle Mannertorp	B2	100%		
Olle Mannertorp	B3	100%		
Britt Mannertorp	B4	100%	X	
Ulf Bodin	C1	50%	X	
Mia Carlström	C1	50%	X	
Anders Christensson	C2	100%		
Lena Christoffersson	C3	50%		
Morgan Christoffersson	C3	50%		
Britt Mannertorp	C4	100%	X	
Peter Sandberg	D1	100%		

Rigmor Bohman	D2	50%	X	
Mats Bohman	D2	50%		
Sara Malm	D3	50%		
Fredrik Aldaeus	D3	50%	X	
Lova Perup Segerström	D4	50%		
Daniel Perup Segerström	D4	50%	X	
Yvonne Wedin	E1	100%	X	
Lene Martin	E2	100%	X	
Lene Martin	E3	100%	X	
Leif Jutell	E4	100%		
Danuta Krukowski	F1	100%	x	
Gunnela Bartholdi	F2	100%	X	
Dag Ströman	F3	100%	X	
Pirjo Andersson	F4	50%		
Göran Andersson	F4	50%	X	

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Marum
Org.nr: 716416-7103

Räkenskapsåret
2024-01-01 – 2024-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Marum intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts vid årsstämman den 13 maj 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur överskottet ska disponeras.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisning och revisionsberättelse stämmer överens med originalen.

Stockholm den 13 maj 2025



Thomas Bay

Ordförande

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Marum

716416-7103

Räkenskapsåret

24-01-01 - 24-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024.

Föreningens ändamål

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

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 2024-08-12.

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 arrendavtal 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 genomfördes renoveringar av badrum i hus B och E samt Syduddens tvättstuga. Föreningen står för huvuddelen av kostnaderna för badrumsrenoveringarna, andelsägarna betalar för materiel utöver standard.

Okulära besiktningar av fastigheter och bryggor avsedd att identifiera framtida underhålls- och reparationsbehov genomfördes den 5 oktober. Behov noterades och åtgärder genomförs under 2025 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. Föreningen samarbetar med Ålöns Samfällighetsförening om en gemensam avloppslösning för hela Ålön, innebärande att föreningens 6 fastigheter kommer att anslutas till ett minireningsverk. När så sker är avhängigt utvecklingen av Ålöns samfällighetsförenings planering. Syduddens badbrygga behöver ersättas.

Ålöns samfällighetsförening

Brf Marum har sex andelar och Danuta Krukowski är suppleant i samfällighetens styrelse. Röstning vid stämma företas enligt andelsmetoden varvid Brf Marum har 6 röster, dock maximalt en femtedel av de närvarande rösterna.

Brf Marum deltar i samfällighetens midsommarförberedelser enligt det schema som framgår av dokumentet Periodindelning.

Information till medlemmar

Hemsidan (<http://marum.bostadsratterna.se>) innehåller viss öppen information som är allmänt tillgänglig, samt information som är åtkomlig via särskild inloggning för föreningsmedlemmar i respektive styrelse.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi framgår av efterföljande resultat- och balansräkning. Föreningens likvida medel uppgick vid årsskiftet till 795.703 kr. Årsavgifterna har inte höjts under räkenskapsåret 2024. 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 ETK Ekonomi & Förvaltning. Fastighetsförvaltning sker via lokala entreprenörer på uppdrag av styrelsen.

Överlåtelse av andelar

Under 2024 har två andelar överlåtits: A1 och E1.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Thomas Bay	ledamot, ordförande
Lene Martin	ledamot, sekreterare
Michael Perlmutter	ledamot, kassör
Fredrik Aldaeus	ledamot, fastighets- och bryggansvarig
Morgan Christoffersson	suppleant, biträdande fastighets- och bryggansvarig
Dag Ströman	suppleant, biträdande fastighets- och bryggansvarig

Revisor

Karin Hammarberg, Hammarbergs Revisionsbyrå

Valberedning

Valberedningen utgjordes av Ursula Westermeyer och Gerry Kingham.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14. Inga hänskjutna frågor eller inkomna ärenden. Bokslut fastställdes enligt styrelsens rekommendationer och styrelsen erhöll ansvarsfrihet.

Flerårsöversikt (tkr)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Årsavgift per kvadratmeter bostadsrätt	1,06	1,06	1,06	1,06
Skuldsättning per kvadratmeter totalyta	0	0	0	0
Sparande per kvadratmeter	0,04	0,22	0,17	0,19
Räntekänslighet	0	0	0	0
Energikostnad per kvadratmeter	0,20	0,25	0,25	0,24
Skuldsättning per kvadratmeter bostadsrätt	0	0	0	0
Årsavgifternas andel av totala intäkter	73%	72%	74%	77%

Beräkning av skuldsättning och räntekänslighet är inte relevant då föreningen saknar lån.

Årsavgift per kvadratmeter bostadsrätt

Intäkter från bostadsrätter dividerat med bostadsrätternas yta.

Sparande per kvadratmeter

Justerat resultat dividerat med totalyta.

Energikostnader per kvadratmeter

Energikostnad dividerad med totalyta. Inkl kostnader som vidaredebiteras.

Årsavgifternas andel av totala intäkter

Årsavgiften dividerad med totala intäkter

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande:

Årets resultat	-32 940
Dispositionsfond (balanserad vinst)	<u>59 911</u>
Totalt	26 971

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att:

Till föreningens reparationsfond reserveras	62 778
I ny räkning överföres	<u>-35 807</u>
Totalt	26 971

Beträffande resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och övriga intäkter	1	641 365	648 928
Rörelsens kostnader	2		
Fastighetsskostnader		-502 628	-388 795
Fastighetsavgift		-57 150	-55 722
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-114 715	-128 260
Avskrivning fiberanslutning		-5 716	-5 717
Avskrivning byggnader		-17 988	-17 988
		-698 197	-596 482
Rörelseresultat		-56 832	52 446
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		23 914	22 545
Räntekostnader		-22	0
		23 892	22 545
Resultat efter finansiella poster		-32 940	74 991
Årets resultat		-32 940	74 991

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader	3	668 924	686 912
Mark	4	1 719 000	1 719 000
Inventarier	5	0	0
Fiberanslutning	6	80 130	85 846
Pågående arbete, badrum hus B+E, tvättsstuga	7	408 997	0
		2 877 051	2 491 758
Summa anläggningstillgångar		2 877 051	2 491 758
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-/medlemsfordringar		10 800	21 378
Skattekonto		89	754
Förutbetalda kostnader	8	96 263	92 910
		107 152	115 042
Kassa och bank			
Bank		795 703	1 282 640
		795 703	1 282 640
Summa omsättningstillgångar		902 855	1 397 682
SUMMA TILLGÅNGAR		3 779 906	3 889 440
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Föreningens grundkapital	9, 10	2 835 000	2 835 000
Reparationsfond		523 837	461 059
		3 358 837	3 296 059
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		59 911	47 698
Årets resultat		-32 940	74 991
		26 971	122 689
Summa eget kapital		3 385 808	3 418 748
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		8 613	0
Skatteskulder		5 492	7 145
Övrig kortfristig skuld		262 311	339 549
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	117 682	123 998
		394 098	470 692
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 779 906	3 889 440

Kassaflödesanalys

2024-01-01 2023-01-01
-2024-12-31 -2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-32 940	74 991
Justeringsposter för poster som inte ingår i kassaflödet	23 704	23 705
Förändring skatteskuld / fordran	-1 653	2 114
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-10 889	100 810

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	7 890	-16 831
Förändring av leverantörsskulder	8 613	-7 475
Förändring av kortfristiga skulder	-83 554	327 223
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-77 940	403 727

Investeringsverksamheten

Pågående arbeten	-408 997	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-408 997	0

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0

Årets kassaflöde	-486 937	403 727
-------------------------	-----------------	----------------

Likvida medel

Likvida medel vid årets början	1 282 640	878 913
Likvida medel vid årets slut	795 703	1 282 640

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.

Upplysningar till resultaträkningen**2024****2023****NOT 1****Rörelsens intäkter**

Årsavgifter

469 542

469 542

Utdebiterade kostnader till medlemmar

136 860

126 762

Elstöd

0

18 679

Övriga intäkter

1 316

13

Hysesintäkter parkering

33 647

33 932

641 365

648 928

NOT 2**Rörelsens kostnader****2024****2023**

Kostnader för vidaredebitering till medlemmar

136 859

145 441

Parkeringsarrende

45 616

42 826

Reparationer fastigheter

124 210

57 026

Reparationer bryggor och parkering

39 817

27 941

Trädfällning

4 500

0

Fastighetsförsäkring

23 781

21 455

Renhållning

26 652

23 834

Internetanslutning

12 024

12 084

Vattenkostnader Samfälligheten

80 625

49 746

Vägunderhåll Samfälligheten

8 544

8 442

502 628

388 795

Från år 2015 bruttoredovisar föreningen de kostnader som debiteras ut på medlemmarna.

Debiteringarna avser exempelvis el och slamtömning.

Fastighetsavgift	57 150	55 722
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	40 000	40 000
Förrådshyra för administrativt material	4 007	1 001
Förbrukningsmaterial	712	1 556
Redovisningskostnader	48 728	57 778
Revisionskostnader	14 663	22 500
Kostnad energideklaration	-	-
Bankavgifter	1 200	1 200
Avgift Bostadsrätterna	2 680	2 680
Övriga förvaltningskostnader	2 725	1 545
	114 715	128 260
Avskrivning fiberanslutning	5 717	5717
Avskrivning byggnader	17 988	17 988

NOT 3

Byggnader

		Taxeringsvärde 2024			Bokf värde
		Byggnad	Mark	Totalt	
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
		6 036 000	14 890 000	20 926 000	731 000
Förbättring tak år 2013					168 400
Utgående värde byggnad					899 400
Ackumulerade avskrivningar					
Ingående avskrivningar					-212 488
Årets avskrivningar					-17 988
					-230 476
Bokfört värde					668 924

NOT 4	2024	2022
Mark		
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	1 719 000	1 719 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 719 000	1 719 000
Bokfört värde	1 719 000	1 719 000

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

NOT 5	2024	2023
Inventarier		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	524 332	524 332
Årets anskaffningar	-	-
Utgående anskaffningsvärde	524 332	524 332
Akkumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-524 332	-524 332
Årets avskrivningar	-	-
Utgående avskrivningar	-524 332	-524 332
Restvärde vid årets slut	0	0

NOT 6	2024	2023
Fiberanslutning år 2020		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	114 450	114 450
Årets anskaffningar	-	-
Utgående anskaffningsvärde	114 450	114 450
Akkumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-28 604	-22 887
Årets avskrivningar	-5 716	-5 717
Utgående avskrivningar	-34 320	-28 604
Restvärde vid årets slut	80 130	85 846

NOT 7	2024	2023
Pågående arbeten		
Avser renovering av badrum i hus B och E, samt tvättstuga arbetet är inte slutfört.	408 997 408 997	0 0

NOT 8	2024	2023
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Fastighetsförsäkring	8 151	7 479
Parkeringsarrende Täcknan	48 564	45 616
Förrådshyra	3 005	3 005
Kostnader för vidaredebitering	36 543	36 810
	96 263	92 910

NOT 9			
Eget kapital		Disp. av föreg	
	Belopp vid	års resultat enl	Belopp vid
	årets ingång	stämmobeslut	årets utgång
Bundet eget kapital			
Föreningens grundkapital	2 835 000		2 835 000
Reparationsfond	461 059	62 778	523 837
Reservfond	0		0
Summa bundet eget kapital	3 296 059		3 358 837
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	47 698	12 213	59 911
Årets resultat	74 991	-107 931	-32 940
Summa fritt eget kapital	122 689	-32 940	26 971
Summa eget kapital			3 385 808

NOT 10	2024	2023
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	4 392 000	4 392 000
varav i eget förvar	4 392 000	4 392 000

NOT 11	2024	2023
Upplupna kostnader		
Förskottsinbetalda parkeringsavgifter	36 720	36 142
Elkostnader december	8 962	12 850
Styrelsearvoden inkl soc avgifter	40 000	40 000
Revision	20 000	20 006
Redovisningstjänster	12 000	15 000
	117 682	123 998

Underskrifter

Stockholm

Thomas Bay

Lene Martin

Michael Perlmutter

Fredric Aldaeus

Min revisionsberättelse har lämnats

Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557537882438

Dokument

ÅRSREDOVISNING Brf Marum 24-12-31

Huvuddokument

13 sidor

Startades 2025-01-29 15:52:49 CET (+0100) av Alexandra Lindqvist (AL)

Färdigställt 2025-02-03 09:39:12 CET (+0100)

Initierare

Alexandra Lindqvist (AL)

Hammarbergs revisionsbyrå

alexandra@hammarbergs.se

+4617615100

Signerare

Karin Hammarberg (KH)

Hammarberg & Lindqvist Revision AB

Personnummer 510310-8923

karin@hammarbergs.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Karin Hammarberg"

Signerade 2025-02-03 09:39:12 CET (+0100)

Thomas Bay (TB)

Brf Marum

Personnummer 580118-0372

thomas.bay@sbs.su.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THOMAS BAY"

Signerade 2025-01-29 15:54:04 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557537882438

Michael Perlmutter (MP)

Brf Marum

Personnummer 551027-2254

michael@archp.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MICHAEL PERLMUTTER"

Signerade 2025-01-30 15:31:02 CET (+0100)

Lene Martin (LM)

Brf Marum

Personnummer 530415-0286

lene.m.martin@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lene
Marianne Martin"

Signerade 2025-01-30 10:02:46 CET (+0100)

Fredrik Aldaeus (FA)

Brf Marum

Personnummer 740322-0234

fredrikaldaeus@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars
Fredrik Aldaeus"

Signerade 2025-02-01 17:33:41 CET (+0100)

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



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 räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 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 för föreningen.

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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2023, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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 räkenskapsåret 2024 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrtälje den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557537882407

Dokument

Revisionsberättelse brf Marum

Huvuddokument

3 sidor

Startades 2025-01-29 15:51:01 CET (+0100) av Alexandra
Lindqvist (AL)

Färdigställt 2025-01-30 10:27:38 CET (+0100)

Initierare

Alexandra Lindqvist (AL)

Hammarbergs revisionsbyrå

alexandra@hammarbergs.se

+4617615100

Signerare

Karin Hammarberg (KH)

Hammarberg & Lindqvist Revision AB

Personnummer 510310-8923

karin@hammarbergs.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Karin Hammarberg"

Signerade 2025-01-30 10:27:38 CET (+0100)

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



Förslag till komplettering av §38 i föreningens stadgar

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§38

Bostadsrättsföreningen svarar för sedvanligt underhåll av

1. Husens stomme, yttertak, fasader, ytterdörrar (inklusive tillhörande handtag och lås), fönster, (inklusive tillhörande fönsterbeslag), trädäck och räcken samt alla övriga delar på husens utsida, med undantag för antenn eller motsvarande anordning.
2. Fasta VVS- och elinstallationer, inklusive elradiatorer, ventilationskanaler, vatten- och avloppsledningar, ventiler, brunnar, varmvattenberedare, sanitetsporslin, vattenkranar, elledningar, strömbrytare, och elkontakter. **Gäller endast om dessa inte faller under bostadsrättshavaren ansvar enligt nedan.**
3. Till vägg och golv hörande fuktisolerande skikt i badrummet.
4. Ändringar av husen som görs av bostadsrättshavare med styrelsens tillstånd och som utförs enligt §40 om de faller under punkterna 1-3 ovan.
5. Till husen hörande brandsläckare.
6. Bastu/tvättstuga.
7. P-plats och servitut.
8. Bryggor, bojar och Y-bommar.

Bostadsrättshavaren svarar för övrigt underhåll, **däribland:**

1. Vitvaror.
2. Köksfläkt.
3. **I badrummet: elektrisk handdukstork, elektrisk golvvärme inklusive dess styrning, duschvägg, kommod, tvålhyllor, badrumsskåp, toapappersrullehållare och handdukskrokar.**
4. **Köksskåp, köksbänkar, hyllor, garderober, möbler, invändiga dörrar, invändiga belysningsarmaturer, golv-, vägg- och undertaksytor, och lösöre.**
5. **Reparation av sprucket glas i fönster och dörrar då skadan orsakas av bostadsrättshavaren.**
6. **Braskamin, inklusive sotning.**
7. **Luftvärmepump (alla delar).**
8. **Båt, tillbehör och motor.**
9. **Cykelkärra.**
10. **Övrigt som bostadsrättsinnehavaren har finansierat och installerat.**

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan bostadsutrustning som föreningen svarar för.

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för fastighetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Bostadsrättshavaren svarar för sådana åtgärder i bostaden som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört. Det gäller dock bara om åtgärderna faller utanför bostadsrätts-föreningens ansvar enligt ovan.

Bostadsrättshavaren svarar själv för reparation av skador på de delar som hör till bostadsrättsföreningens ansvar endast om dessa orsakats på grund av eget vållande eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller som gästar honom eller någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren inte själv vållat gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakta.

Utdrag ur föreningens befintliga stadgar

(registrerade av Bolagsverket 2024-08-12)

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§38

Bostadsrättsföreningen svarar för sedvanligt underhåll av

1. Husens stomme, yttertak, fasader, ytterdörrar (inklusive tillhörande handtag och lås), fönster, trädäck och räcken samt alla övriga delar på husens utsida, med undantag för antenn eller motsvarande anordning.
2. Fasta VVS- och elinstallationer, inklusive elradiatorer, ventilationskanaler, vatten- och avloppsledningar, ventiler, brunnar, varmvattenberedare, sanitets-porslin, vattenkranar, elledningar, strömbrytare, och elkontakter.
3. Till vägg och golv hörande fuktisolerande skikt i badrummet.
4. Ändringar av husen som görs av bostadsrättshavare med styrelsens tillstånd och som utförs enligt §40 om de faller under punkterna 1-3 ovan.
5. Till husen hörande brandsläckare.
6. Bastu/tvättstuga.
7. P-plats och servitut.
8. Bryggor, bojor och Y-bommar.

Bostadsrättshavaren svarar för övrigt underhåll, däribland:

1. Vitvaror
2. Köksfläkt
3. Av bostadsrättshavaren installerad elektrisk handdukstork
4. Reparation av sprucket glas i fönster och dörrar

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan bostadsutrustning som föreningen svarar för.

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för fastighetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Bostadsrättshavaren svarar för sådana åtgärder i bostaden som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört. Det gäller dock bara om åtgärderna faller utanför bostadsrättsföreningens ansvar enligt ovan.

Bostadsrättshavaren svarar själv för reparation av skador på de delar som hör till bostadsrättsföreningens ansvar endast om dessa orsakats på grund av eget vållande eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller som gästar honom eller någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren inte själv vållat gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.