

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>	Not	2022	2021
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och övriga intäkter	1	635 018	610 726
Rörelsens kostnader	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
		-586 141	-551 730
Rörelseresultat		48 877	58 996
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		2 128	0
Räntekostnader		0	0
		2 128	0
Resultat efter finansiella poster		51 005	58 996
Årets resultat		51 005	58 996

Balansräkning

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

Balansräkning

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

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

Rörelsens kostnader	2022	2021
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
	385 768	362 435

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

Fastighetsavgift **53 244** **51 144**

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

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	-	-
	123 419	114 441

Avskrivning inventarier - -

Avskrivning fiberanslutning **5 722** **5 722**

Avskrivning byggnader **17 988** **17 988**

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
		6 036 000	14 890 000	20 926 000	731 000
Förbättring tak år 2013					<u>168 400</u>
Utgående värde byggnad					899 400
Ackumulerade avskrivningar					
Ingående avskrivningar					-176 512
Årets avskrivningar					<u>-17 988</u>
					-194 500
Bokfört värde					704 900

NOT 4	2022	2021
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	2022	2021
Inventarier		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	524 332	524 332
Årets anskaffningar	-	-
Utgående anskaffningsvärde	524 332	524 332
Akkumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-524 331	-524 331
Årets avskrivningar	-	-
Utgående avskrivningar	-524 331	-524 331
Restvärde vid årets slut	1	1

NOT 6	2022	2021
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	-17 166	-11 444
Årets avskrivningar	-5 722	-5 722
Utgående avskrivningar	-22 888	-17 166
Restvärde vid årets slut	91 562	97 284

NOT 7	2022	2021
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
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
	75 687	65 955

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

NOT 9

Fastighetslån

Föreningen har slutamorterat sina lån under år 2020.

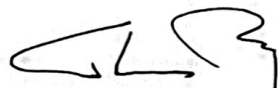
NOT 10

	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.

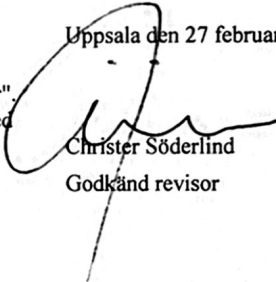
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Uppsala den 27 februari 2023


Christer Söderlind
Godkänd revisor