

# Årsredovisning

2020

Brf Marmorn

Org nr 716422-4136

Styrelsen för Brf Marmorn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som ett komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-09-03.

Föreningens fastighet, Skörby 1:147, bebyggdes 1991-92 och är belägen i Håbo kommun. På fastigheten finns 41 st bostadshus innehållande 82 lägenheter.

#### Lägenhetsfördelning:

20 st 3 rum och kök

46 st 4 rum och kök

16 st 5 rum och kök

Total bostadsyta: 8 632 kvm

80 st småhus har åsatts värdeår 1992 och 2 st småhus har åsatts värdeår 2008 där föreningen betalar kommunal fastighetsavgift baserat på 8 349 kronor per värderingsenhet för småhus som är uppfört med tillhörande tomtmark, dock högst 0,75 % av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 36 044 161 (36 044 161) kronor.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa via RB Brf-försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-05-14 bestått av:

Ordinarie	Kjell Karlqvist Jenny Pettersson John Källander Michael Strömberg Juha Karhusaari	Ordförande
Suppleant	Erik Nyman	

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie	Ann Brostedt Carlson	Vialdo Revision AB
Suppleant	Ralf Diktonius	Bålsta Revisionsbyrå AB
Valberedning	Juha Karhusaari John Källander	Sammanställande

Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen, där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av Simpleko AB - en del av Riksbyggen. Fastighetsskötseln har ombesörjts av medlemmarna själva.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

2005-2010	Alla värmepannor byttes ut
2008-2012	Vindskivor och takplåtar byttes på samtliga hus
2012-2013	Ommålning av samtliga hus på Marmor- Glimmer och Granitvägen
2014	Ommålning, byte av entrédörrar och rengöring av tak på alla husen på Gnejsvägen
2015	Alla entrédörrar på Marmor- Glimmer- och Granitvägen byttes, taken rengjordes och dessutom antogs en långsiktig skogsvårdsplan där steg 1 genomfördes
2016	Isolering av samtliga vindar med lösull, OVK-besiktning, rengöring av samtliga fläktar, en redskapsbod uppfördes samt uppföljning av skogsvårdsplanen steg 2
2017	Upprustning av lekparken med nya redskap samt montering av brytskydd på samtliga altandörrar för att stärka inbrottskyddet i föreningens bostäder
2019	Efterbehandling och rengöring av tak
2020	Målning av fönster, karmar och plåtar samt uppföljning av skogsvårdsplanen steg 3

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2020.

#### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 94 248 kr. Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 500 838 kr, vilket har belastat den yttre reparationsfonden i resultatdispositionen.

## Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser <sup>5 x 2</sup>

Under perioden har 8 st överlåtelser ägt rum. Styrelsen har inte beviljat någon andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 120 (119).  
*Inom parentes anges antal föregående år.*

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2020.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2021 = 1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2021 = 476 kronor) vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning (tkr)	5 290	5 290	5 290	5 290
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 538	1 926	2 419	1 914
Soliditet (%)	34	32	29	26
Kassalikviditet (%)	134	161	165	121
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	1 501	1 485	1 009	1 168
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	4 000	3 000	2 000	911
Årsavgift bostäder kr/kvm per balansdag	613	613	613	613
Lån kr/kvm per balansdag	5 793	6 140	6 487	6 795

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

*All*

**Förändring eget kapital**

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	13 531 264	3 000 000	6 297 293	1 925 946	24 754 503
<b>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</b>					
Reservering till fond för yttre underhåll		1 485 087	-1 485 087		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-485 087	485 087		
Balanseras i ny räkning			1 925 946	-1 925 946	
Årets resultat				1 538 169	1 538 169
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>13 531 264</b>	<b>4 000 000</b>	<b>7 223 239</b>	<b>1 538 169</b>	<b>26 292 672</b>

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 223 239
årets vinst	1 538 169
	<b>8 761 408</b>

disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	1 500 838
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-500 838
i ny räkning överföres	7 761 408
	<b>8 761 408</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		5 289 792	5 289 792
Övriga rörelseintäkter		32 999	720
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 322 791</b>	<b>5 290 512</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 852 782	-1 406 844
Övriga externa kostnader	5	-141 349	-126 523
Personalkostnader	6	-184 404	-184 828
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 003 450	-1 003 450
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 181 985</b>	<b>-2 721 646</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 140 806</b>	<b>2 568 866</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 362	3 806
Räntekostnader och liknande resultatposter		-603 999	-646 726
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-602 637</b>	<b>-642 920</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 538 169</b>	<b>1 925 946</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 538 169</b>	<b>1 925 946</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 538 169</b>	<b>1 925 946</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	74 716 880	75 720 330
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>74 716 880</b>	<b>75 720 330</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>74 716 880</b>	<b>75 720 330</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	1 611 559	1 453 403
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	269 134	235 079
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 880 693</b>	<b>1 688 482</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		378 323	1 045 193
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>378 323</b>	<b>1 045 193</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 259 017</b>	<b>2 733 674</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>76 975 897</b>	<b>78 454 004</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 531 264	13 531 264
Yttre reparationsfond		4 000 000	3 000 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>17 531 264</b>	<b>16 531 264</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 223 239	6 297 293
Årets resultat		1 538 169	1 925 946
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>8 761 408</b>	<b>8 223 239</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>26 292 672</b>	<b>24 754 503</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	49 000 000	52 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>49 000 000</b>	<b>52 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	1 000 000	1 000 000
Leverantörsskulder		284 567	231 706
Skatteskulder		56 864	55 761
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	341 794	412 034
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 683 225</b>	<b>1 699 501</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>76 975 897</b>	<b>78 454 004</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader

100 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

### Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	5 289 792	5 289 792
Övriga ersättningar och intäkter	660	720
Försäkringsersättningar	19 345	0
Överlåtelseavgift	5 915	0
Pantsättningsavgift	7 079	0
	<b>5 322 791</b>	<b>5 290 512</b>

### Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	94 248	55 056
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	500 838	485 087
	<b>595 086</b>	<b>540 143</b>

### Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsförsäkring	216 622	203 083
Självrisk/reparation försäkringsskador	202 644	3 600
Fastighetsavgift	684 618	660 018
Energideklarationer	153 813	0
	<b>1 257 697</b>	<b>866 701</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	24 862	19 769
Revisionsarvode	10 000	10 000
Förvaltningsarvode	97 870	96 015
Övriga externa tjänster/kostnader	3 771	295
Övriga förbrukningsinventarier/material	4 845	445
	<b>141 348</b>	<b>126 524</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	150 000	150 000
Sociala avgifter	34 404	34 828
	<b>184 404</b>	<b>184 828</b>

### Not 7 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnad	1 003 450	1 003 450
	<b>1 003 450</b>	<b>1 003 450</b>

*AMC*

### Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	100 345 002	100 345 002
Ingående anskaffningsvärde mark	1 798 000	1 798 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>102 143 002</b>	<b>102 143 002</b>
Ingående avskrivningar	-26 422 672	-25 419 222
Årets avskrivningar	-1 003 450	-1 003 450
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-27 426 122</b>	<b>-26 422 672</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>74 716 880</b>	<b>75 720 330</b>
Taxeringsvärden byggnader	63 344 000	63 344 000
Taxeringsvärden mark	44 526 000	44 526 000
	<b>107 870 000</b>	<b>107 870 000</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	9 192	9 192
Avräkningskonto Simpleko AB	1 602 367	1 443 961
Andra kortfristiga fordringar	0	250
	<b>1 611 559</b>	<b>1 453 403</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	244 667	234 773
Förutbetalda räntekostnader	0	306
Förutbetalda arvoden RB	24 468	0
	<b>269 135</b>	<b>235 079</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SBAB	1,55	2022-05-20	12 037 887	12 037 887
SBAB	1,02	2023-05-10	10 582 976	10 582 976
SBAB			0	8 720 000
SBAB	0,86	Rörligt	14 761 075	9 041 075
SBAB	1,14	2021-05-10	12 618 062	12 618 062
			<b>50 000 000</b>	<b>53 000 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-1 000 000	-1 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 45 000 000 kronor.

**Not 12 Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	90 171 000	90 171 000
	<b>90 171 000</b>	<b>90 171 000</b>


**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**


	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	331 794	402 034
Beräknat arvode för revision	10 000	10 000
	<b>341 794</b>	<b>412 034</b>

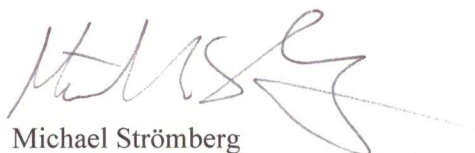
Bålsta den 2021-03-28

  
Kjell Karlqvist  
Ordförande

  
Jenny Pettersson

  
John Källander

  
Juha Karhusaari

  
Michael Strömberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-26

  
Ann Brostedt Carlson  
Revisor

## Revisionsberättelse

**Till årsmötet i Brf Marmorn**  
**Organisationsnummer 716422-4136**

### Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Brf Marmorn

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Brf Marmorn för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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 ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

#### **Uttalanden**

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

Bålsta 2021-04-26



Ann Brostedt Carlson