

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Marum

Org.nr 716416-7103

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2013

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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 och stadgarna registrerades 2011-06-28 hos Bolagsverket. Senaste ändring hos Bolagsverket genomfördes 2013-08-23 då ny styrelsesammansättning registrerades.

#### Fakta om våra fastigheter

Hus	Fastighetsbeteckningar	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 Allians. 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.

Byggnadernas uppvärmning är elvärme. Styrelsen har under 2013 sett över elavtalet genom jämförelser med andra leverantörer och funnit att det nuvarande avtalet är bra.

Avsättning till reparationsfond sker årligen med 0,3% av det samlade taxeringsvärdet på fastigheterna.

Föreningen hyr 26 parkeringsplatser enligt ett långsiktigt arrendeavtal med 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. Exempelvis har följande åtgärder utförts:

- Nya tak och hängrännor på hus D, E, F samt nytt tak på Ängshusens tvättstuga.
- Nya glidskydd för stege på alla hus.
- Byte av trasiga värmeelement, hus A,B,D.
- Reparation av fuktskada i syduddens bastu (dusch) och ängshusens tvättstuga.
- Ny tvättbänk i ängshusens tvättstuga
- Renovering av Täcknanbryggans fasta del
- Inköp av material för medlemmarnas sommararbetsuppgifter, främst färg och olja
- Betalning av samfällighetens avsaltningssanläggning
- Byte av vattenventiler vid vägen till hus C och D
- Byte av felaktiga värmekablar i hus A-F (garantiarbete)

Styrelsen har gjort okulära besiktningar, dels för kontroll av utförda uppgifter enligt sommararbetslistan dels för att identifiera framtida underhållsbehov. Det konstaterades att de flesta hade fullföljt sina ålagda arbetsinsatser. Detaljerat behov av underhåll framgår av besiktningsprotokoll och åtgärder kommer att genomföras enligt styrelsens beslut.

### **Framtida planerade reparationer och underhållsarbeten**

Föreningen har en långsiktig underhållsplan med syfte att kunna vidmakthålla våra fastigheter och inventarier i gott skick inom befintlig budget. Större kostnader som finns inplanerade under de närmaste åren är reparationer av bryggor.

### **Ålöns samfällighetsförening**

Gerry Kingham har varit 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.

Samfällighetsföreningen har ett schema för ansvaret av midsommararrangemang som är utlagd på ett antal fastigheter varje år enligt ett rullande schema.

### **Information till medlemmar**

Två informationsbrev har sänts till medlemmarna under året med aktuella ärenden som bedöms vara av intresse för medlemmarna.

En ny hemsida finns, <http://marum.bostadsratterna.se>, som innehåller viss öppen information som är allmänt tillgänglig. Det finns utöver det möjlighet att logga in som medlem och styrelse.

### **Föreningens ekonomi**

Föreningens ekonomi framgår av följande resultat- och balansräkning.

Föreningen kassa innehöll vid årsskiftet 480.905,86 kr. Föreningens har under 2013 upptagit lån på sammanlagt 800.000 kr. Årsavgifterna har varit oförändrade under flera år, men höjdes från 2013-01-01 med 10%. Ytterligare en höjning på 10% genomförs 2014-01-01 för att kompensera för räntekostnader och möjliggöra amortering. Styrelsens mål är att föreningens fastigheter långsiktigt inte skall behöva vara belånade.

### **Förvaltning**

Föreningens ekonomiska förvaltning och redovisningstjänst sköts sedan 2004 av AB Klas och Anne Horngren. Fastighetsförvaltning sker av lokala entreprenörer på uppdrag av styrelsen.

### **Omsättning av andelar**

Under 2013 har inga andelar överlåtit.

### **Styrelsen**

Styrelsen har haft följande sammansättning

Paul Gerdhem	ledamot, ordförande, bryggansvarig
Gerry Kingham	ledamot, vice ordförande, hemsidesansvarig
Elizabeth Hjalmarstedt	ledamot, sekreterare
Lena Christoffersson	ledamot, kassör
Michael Perlmutter	ledamot, fastighetsansvarig
Ulf Bodin	suppleant, bitr fastighetsansvarig

Styrelsen har under året haft 6 protokollförda sammanträden och ett möte då fastighetsbesiktning genomfördes.

### **Revisor**

Ordinarie revisor                      Lars Ode

### **Valberedning**

Valberedningen utgjordes av Sören Bucksch, sammankallande, Leif Jutell och Jan Krukowski.

### **Stämman**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-14, inga hänskjutna frågor eller inkomna ärenden fanns. Bokslut fastställdes enligt styrelsens rekommendation och styrelsen erhöll ansvarsfrihet.

### **Dispositionsförslag**

Till föreningsstämmans förfogande står följande

Årets resultat	-720 585
Balanserat resultat	-327 381
<b>Totalt</b>	<b>-1 047 966</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att

Ur föreningens reparationsfond disponera	- 178 000
Till föreningens reparationsfond, i enlighet med stadgarna, reservera	32 616
I ny räkning överföres	- 902 582
Totalt	- 1 047 966

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

**RESULTATRÄKNING**

**1 JANUARI - 31 DECEMBER**

	<b>Not</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och övriga intäkter	1	<b>437 939</b>	<b>409 260</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>	2		
Fastighetskostnader		-1 002 232	-354 494
Fastighetsavgift		-42 450	-40 950
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-89 244	-54 818
Avskrivning inventarier		-	-7 331
Avskrivning byggnader		-17 988	-14 620
		<b>-1 151 914</b>	<b>-472 213</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-713 975</b>	<b>-62 953</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		476	2 341
Räntekostnader		-7 086	-543
		<b>-6 610</b>	<b>1 798</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-720 585</b>	<b>-61 155</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-720 585</b>	<b>-61 155</b>

**BALANSRÄKNING**

		2013-12-31	2012-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader	3	866 792	716 380
Mark	4	1 719 000	1 719 000
Inventarier	5	<u>1</u>	<u>1</u>
		<b>2 585 793</b>	<b>2 435 381</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 585 793</b>	<b>2 435 381</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINAR</b>			
Kund/medlemsfordringar		16 300	51 267
Skattekonto		75	73
Övrig kortfristig fordran		2 500	2 500
Förutbetalda kostnader	6	<u>4 160</u>	<u>3 995</u>
		<b>23 035</b>	<b>57 835</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Bank		<u>480 906</u>	<u>261 090</u>
		<b>480 906</b>	<b>261 090</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>503 941</b>	<b>318 925</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 089 734</b>	<b>2 754 306</b>

**BALANSRÄKNING**

		2013-12-31	2012-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>		
<b>EGET KAPITAL</b>	7		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Föreningens grundkapital		2 835 000	2 835 000
Reparationsfonder		188 195	159 023
Reservfond		0	0
		<u>3 023 195</u>	<u>2 994 023</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-327 381	-237 054
Årets resultat		-720 585	-61 155
		<u>-1 047 966</u>	<u>-298 209</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 975 229</b>	<b>2 695 814</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Fastighetslån		800 000	-
		<u>800 000</u>	<u>-</u>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		198 324	10 365
Skatteskulder		1 194	3 132
Övrig kortfristig skuld		60 505	0
Upplupna kostnader	8	54 482	44 995
		<u>314 505</u>	<u>58 492</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 089 734</b>	<b>2 754 306</b>
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		4 392 000	-
varav i eget förvar		3 592 000	3 992 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

## NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

Belopp anges i kronor om inte annat anges

### REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens reparationsfond redovisas från och med räkenskapsåret 2004 i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

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

Avskrivning på byggnad har skett med 2% fr.o.m år 2012.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

	2013	2012
<b>NOT 1</b>		
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>		
Årsavgifter	388 060	352 788
Hysesintäkter	23 749	23 647
Försäkringsersättning	0	23 272
Övriga intäkter	26 130	9 553
	<u>437 939</u>	<u>409 260</u>



NOT 2	2013	2012
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Parkeringsarrende	36 312	36 227
Reparationer fastigheter	162 105	187 275
Reparationer tak	505 227	-
Reparationer bryggor	109 144	76 303
Fastighetsförsäkring	12 323	30 952
Renhållning	12 721	8 737
Vattenkostnader Samfälligheten	156 000	6 000
Vägunderhåll Samfälligheten	8 400	9 000
	<b>1 002 232</b>	<b>354 494</b>

<b>Fastighetsavgift</b>	<b>42 450</b>	<b>40 950</b>
-------------------------	---------------	---------------

**Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

Årsmöteskostnader	3 040	1 985
Styrelseomkostnader	7 729	5 114
Förrådshyra för administrativt material	3 145	2 848
Övrig administration	859	2 995
Redovisningskostnader	39 238	25 000
Revisionskostnader	21 450	13 750
Pantbrevskostnader	10 625	-
Bankavgifter	818	786
Avgift Bostadsrätterna	2 340	2 340
	<b>89 244</b>	<b>54 818</b>

<b>Avskrivningar inventarier</b>	<b>-</b>	<b>7 331</b>
----------------------------------	----------	--------------

<b>Avskrivning byggnader</b>	<b>17 988</b>	<b>14 620</b>
------------------------------	---------------	---------------

**NOT 3  
BYGGNADER**

		Taxeringsvärde 2013			Bokfört värde byggnad
		Byggnad	Mark	Totalt	2013
Hus A	Marum 1:280	612 000	1 572 000	2 184 000	112 500
Hus B	Marum 1:313	612 000	1 576 000	2 188 000	99 000
Hus C	Marum 1:281	661 000	1 614 000	2 275 000	103 500
Hus D	Marum 1:308	591 000	977 000	1 568 000	136 000
Hus E	Marum 1:297	438 000	861 000	1 299 000	133 000
Hus F	Marum 1:298	506 000	852 000	1 358 000	147 000
		<b>3 420 000</b>	<b>7 452 000</b>	<b>10 872 000</b>	<b>731 000</b>

Förbättring tak år 2013		<u>168 400</u>
-------------------------	--	----------------

<b>Utgående värde byggnad</b>	<b>899 400</b>
-------------------------------	----------------

**Ackumulerade avskrivningar**

Ingående avskrivningar	-14 620
Årets avskrivningar	-17 988
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-32 608</b>

<b>Bokfört värde</b>	<b>866 792</b>
----------------------	----------------

<b>NOT 4 MARK</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Ackumulerat 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 INVENTARIER</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	524 332	524 332
Årets anskaffningar	-	-
Utgående anskaffningsvärde	<u>524 332</u>	<u>524 332</u>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Vid årets början	-524 331	-517 000
Årets avskrivningar	-	-7 331
Utgående avskrivningar	<u>-524 331</u>	<u>-524 331</u>
<b>Restvärde vid årets slut</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

<b>NOT 6 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Borätterna. Fastighetsförsäkring	<u>4 160</u>	<u>3 995</u>
	<b>4 160</b>	<b>3 995</b>

<b>NOT 7 EGET KAPITAL</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut</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	29 172	159 023	188 195
Reservfond		0	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>2 994 023</u>	<u>3 023 195</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-90 327	-237 054	-327 381
Årets resultat	61 155	-61 155	-720 585
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>0</b>	<u>-298 209</u>	<u>-1 047 966</u>

**NOT 8  
FASTIGHETSLÅN**

<u>Långivare</u>	<u>2013</u> <u>Låneblopp</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Bundet till</u>	<u>Amortering</u>
Swedbank	400 000	2,72	2014-06-10	0
Swedbank	400 000	2,651	2014-01-28	0
	<u>800 000</u>			

**NOT 9  
UPPLUPNA KOSTNADER**  
Kostnadsersättning styrelsen  
Revision  
Redovisningstjänster

<u>2013</u>	<u>2012</u>
4 995	4 995
15 000	15 000
30 000	25 000
<u>49 995</u>	<u>44 995</u>

Stockholm den 24 april 2014



Paul Gerdhem  
Ordförande



Elizabeth Hjälmarstedt



Lena Christoffersson



Michael Perlmutter



Gerry Kingham

Min revisionsberättelse har avgivits den 28 april 2014



Lars Ode  
Auktoriserad revisor

## **REVISIONSBERÄTTELSE**

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

### **Rapport om årsredovisningen**

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Marum för år 2013.

#### ***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 dessa 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 International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför 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 2013 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.

#### ***Övriga upplysningar***

Revisionen av årsredovisningen för år 2012 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 31 maj 2013 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Marum för år 2013.

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### ***Revisorns ansvar***

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

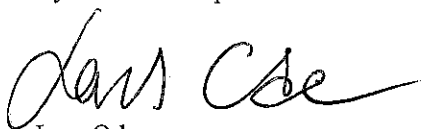
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

### ***Uttalanden***

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

Tyresö den 28 april 2014



Lars Ode  
Auktoriserad revisor