

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Marum

Org.nr 716416-7103

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2014

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. Stadgarna ändrades 2014-10-28 och kommer att meddelas 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 medlemmarnas 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 fond för yttre underhåll sker årligen med minst 0,3% av det samlade taxeringsvärdet på fastigheterna.

f K
PLi
MP
AK
Le

Föreningen hyr 26 parkeringsplatser enligt ett långsiktigt arrendeavtal med Östanå fideikommiss. Av dessa använder föreningen 9 platser, övriga 17 platser har samtliga varit utthyrd under året. En plats har blivit uppsagd till årsskiftet. Ny hyresgäst kommer att sökas.

Reparationer och underhållsarbete under året

Årets kostnader för reparationer och underhåll framgår av efterföljande resultaträkning. Exempelvis har följande åtgärder utförts:

- Renovering av några av Täcknanbryggans bommar och några av båtbojarna på Ålön
- Inköp av material för medlemmarnas sommararbetsuppgifter, främst färg och olja

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 besiktningsskott 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.bostadsrattarna.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 531.917,89 kr. Föreningens lån uppgick till 650.000 kr vid årets slut. Årsavgifterna höjdes med 10% från 2014-01-01. Ytterligare en höjning på 10% genomförs 2015-01-01 för att kompensera för räntekostnader och möjliggöra amortering. Styrelsens mål är att föreningens fastigheter långsiktigt inte skall behöva vara belånade. Därför kan ytterligare höjningar komma att ske.

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 2014 har inga andelar överlåtits.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning

Paul Gerdhem	ledamot, ordförande, bryggansvarig
Gerry Kingham	ledamot, vice ordförande, hemsidaansvarig
Elizabeth Hjälmarsstedt	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.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-13, inga hänskjutna frågor eller inkomna ärenden fanns. Bokslut fastställdes enligt styrelsens rekommendation och styrelsen erhöll ansvarsfrihet. Stadgeändringar föreslagna av styrelsen godkändes av stämman. En extra föreningsstämma hölls 2014-10-28 varpå de nya stadgarna antogs.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande

Årets resultat	317.809,69
Balanserad förlust	- 902.581,86
Totalt	- 584.772,17

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att

Till föreningens reparationsfond reserveras	32.616,00
I ny räkning överföres	- 617.388,17
Totalt	- 584.772,17

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

RESULTATRÄKNING 1 JANUARI - 31 DECEMBER	Not	2014	2013
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och övriga intäkter	1	614 392	437 939
RÖRELSENS KOSTNADER	2		
Fastighetskostnader		-147 434	-1 002 232
Fastighetsavgift		-42 672	-42 450
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-70 126	-89 244
Avskrivning inventarier		-	-
Avskrivning byggnader		-17 988	-17 988
		<u>-278 220</u>	<u>-1 151 914</u>
RÖRELSERESULTAT		336 172	-713 975
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		54	476
Räntekostnader		-18 416	-7 086
		<u>-18 362</u>	<u>-6 610</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		317 810	-720 585
ÅRETS RESULTAT		317 810	-720 585

Handwritten signatures and initials:
 K
 E H
 M P
 U
 L

BALANSRÄKNING

		2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader	3	848 804	866 792
Mark	4	1 719 000	1 719 000
Inventarier	5	1	1
		<u>2 567 805</u>	<u>2 585 793</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 567 805	2 585 793
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINAR			
Kund/medlemsfordringar		18 176	16 300
Skattekonto		45	75
Övrig kortfristig fordran		2 500	2 500
Förutbetalda kostnader	6	4 302	4 160
		<u>25 023</u>	<u>23 035</u>
KASSA OCH BANK			
Bank		531 918	480 906
		<u>531 918</u>	<u>480 906</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		556 941	503 941
SUMMA TILLGÅNGAR		3 124 746	3 089 734

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MP" and "LH".

BALANSRÄKNING

		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
EGET KAPITAL	7		
Bundet eget kapital			
Föreningens grundkapital		2 835 000	2 835 000
Reparationsfonder		42 811	188 195
Reservfond		0	0
		<u>2 877 811</u>	<u>3 023 195</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-902 582	-327 381
Årets resultat		317 810	-720 585
		<u>-584 772</u>	<u>-1 047 966</u>
SUMMA EGET KAPITAL		2 293 039	1 975 229
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	8	<u>650 000</u>	<u>800 000</u>
		650 000	800 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörskulder		38 058	198 324
Skatteskulder		4 453	1 194
Övrig kortfristig skuld		58 200	60 505
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	<u>80 996</u>	<u>54 482</u>
		181 707	314 505
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 124 746	3 089 734
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		4 392 000	4 392 000
varav i eget förvar		3 592 000	3 592 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Ry M/P
LC H
LH

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

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpad avskrivningstid byggnader fr.o.m år 2012

Antal år

50

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

UPPLYSNINGAR TILL RESULTATRÄKNINGEN

	2014	2013
NOT 1		
RÖRELSENS INTÄKTER		
Årsavgifter	426 856	388 060
Extra utdebitering avsaltningsanläggning	150 000	0
Hysesintäkter	23 613	23 749
Försäkringsersättning	0	0
Övriga intäkter	13 923	26 130
	<u>614 392</u>	<u>437 939</u>

MJP
M E H
Gh

NOT 2	2014	2013
RÖRELSSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Parkeringsarrende	36 177	36 312
Reparationer fastigheter	28 567	162 105
Reparationer tak	0	505 227
Reparationer bryggor	44 894	109 144
Fastighetsförsäkring	12 764	12 323
Renhållning	8 832	12 721
Vattenkostnader Samfälligheten	8 400	156 000
Väghunderhåll Samfälligheten	7 800	8 400
	147 434	1 002 232

Fastighetsavgift **42 672** **42 450**

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Årsmöteskostnader	2 903	3 040
Styrelseomkostnader	9 842	7 729
Förrådshyra för administrativt material	3 469	3 145
Övrig administration	2 246	859
Redovisningskostnader	33 625	39 238
Revisionskostnader	14 750	21 450
Pantbrevskostnader	0	10 625
Bankavgifter	831	818
Avgift Bostadsrätterna	2 460	2 340
	70 126	89 244

Avskrivning inventarier - -

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

UPPLYSNINGAR TILL BALANSRÄKNINGEN

NOT 3

BYGGNADER

		Taxeringsvärde 2013			Bokfört värde byggnad
		Byggnad	Mark	Totalt	2014
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
		3 420 000	7 452 000	10 872 000	731 000

Förbättring tak år 2013 **168 400**

Utgående värde byggnad **899 400**

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar -32 608

Årets avskrivningar -17 988

Utgående ackumulerade avskrivningar **-50 596**

Bokfört värde **848 804**

MMP
Ed
Ch

NOT 4 MARK	2014	2013
Ackumulerat 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 INVENTARIER	2014	2013
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	524 332	524 332
Årets anskaffningar	-	-
Utgående anskaffningsvärde	<u>524 332</u>	<u>524 332</u>
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-524 331	-517 000
Årets avskrivningar	-	-7 331
Utgående avskrivningar	<u>-524 331</u>	<u>-524 331</u>
Restvärde vid årets slut	1	1

NOT 6 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2014	2013
Borätterna. Fastighetsförsäkring	<u>4 302</u>	<u>4 160</u>
	4 302	4 160

NOT 7 EGET KAPITAL		Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	
	Belopp vid årets ingång		Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital			
Föreningens grundkapital	2 835 000		2 835 000
Reparationsfond	188 195	-145 384	42 811
Reservfond	0		0
Summa bundet eget kapital	<u>3 023 195</u>		<u>2 877 811</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-327 381	-575 201	-902 582
Årets resultat	-720 585	720 585	317 810
Summa fritt eget kapital	<u>-1 047 966</u>	0	<u>-584 772</u>

MP
P4
Ch

**NOT 8
FASTIGHETSLÅN**

	2014			
Långgivare	Låneblopp	Räntesats	Bundet till	Amortering
Swedbank	400 000	2,22	2015-05-08	0
Swedbank	250 000	1,802	2015-01-28	150 000
	<u>650 000</u>			

**NOT 9
UPPLUPNA KOSTNADER**

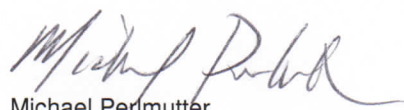
	2014	2013
Upplupen kostnadsränta	2 922	4 487
Förskottsinsbetalda parkeringsavgifter	26 080	0
Kostnadsersättning styrelsen	5 994	4 995
Revision	15 000	15 000
Redovisningstjänster	31 000	30 000
	<u>80 996</u>	<u>54 482</u>

Stockholm den 21 april 2015


Paul Gerdhem

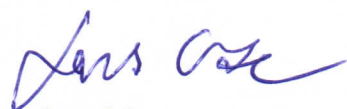

Elizabeth Hjalmarstedt


Lena Christoffersson


Michael Perlmutter


Gerry Kingham

Min revisionsberättelse har avgivits den 25 april 2015


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 2014.

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 revisions sed 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 2014 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.

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 2014.

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 revisions sed 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.

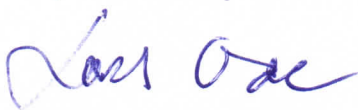
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Tyresö den 25 april 2015



Lars Ode

Auktoriserad revisor