

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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. Senaste ändring hos Bolagsverket genomfördes 2016-06-10 då ny styrelsesammansättning registrerades (ingen ändring av styrelsens sammansättning skedde 2017).

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. Försäkringen 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 utyrda under året.

A
K
P
J
S
L
M

Reparationer och underhållsarbete under året

Årets kostnader för reparationer och underhåll framgår av efterföljande resultaträkning. Fastigheterna är i gott skick. Under året har nya Y-bommar vid Töcknanbryggan och ny flytbrygga installerats vid Sydudden då de gamla var uttjänta. Några andra större reparationer eller underhålls-åtgärder har inte behövts.

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 finns dokumenterat i besiktningssprotokoll 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 kostnad för del av renovering av badrum i hus A. Inom de närmaste åren planeras också renovering av badrum i hus B och E. Styrelsen har till Älöns samfällighet anmält intresse för installation av fiberkabel/bredband i våra fastigheter, som i så fall kommer att bekostas av Brf Marum. Besked om detta blir av under 2018 har inte getts ännu.

Älöns samfällighetsförening

Beatrice Zetterström har varit suppleant i Älöns 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

Hemsidan har uppdaterats under året (<http://marum.bostadsraterna.se>). Hemsidan innehåller viss öppen information som är allmänt tillgänglig. Utöver det finns möjlighet att logga in som medlem och styrelse.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi framgår av följande resultat- och balansräkning. Föreningens kassa innehöll vid årsskiftet 723.180,32 kr. Föreningens lån uppgick till 300.000 kr vid årets slut. Årsavgifterna har inte behövt höjas under räkenskapsåret 2017. Höjningar av årsavgifterna är i nuläget inte aktuella. Styrelsens mål är att föreningens fastigheter långsiktigt inte skall behöva vara belånade. Amortering av del av lånet planeras under 2018.

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 2017 har inga andel överlåtits.

DJ KSS
de
9

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Paul Gerdhem	ledamot, ordförande, bryggansvarig
Lena Christoffersson	ledamot, kassör
Per Johansson	ledamot, sekreterare
Tomas Bay	ledamot, hemsidaansvarig
Lars Norberg	Ledamot, fastighetsansvarig
Beatrice Zetterström	suppleant, bitr fastighetsansvarig

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

Revisor

Ordinarie revisor Christer Söderlind

Valberedning

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

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-09, inga hänskjutna frågor eller inkomna ärenden fanns. Boks lut fastställdes enligt styrelsens rekommendationer och styrelsen erhöll ansvarsfrihet.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande:

Årets resultat	116 159,75
Dispositionsfond (balanserad förlust)	-234 678,67
Totalt	-118 518,92

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att:

Till föreningens reparationsfond reserveras	48 711,00
I ny räkning överföres	-167 229,92
Totalt	-118 518,92

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

PJ KR
Le LN
G

Resultaträkning

<u>1 januari - 31 december</u>	<u>Not</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och övriga intäkter	1	609 636	594 139
Rörelsens kostnader	2		
Fastighetskostnader		-364 994	-253 605
Fastighetsavgift		-46 122	-44 472
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-61 840	-61 494
Avskrivning inventarier		-	-
Avskrivning byggnader		-17 988	-17 988
		<u>-490 944</u>	<u>-377 559</u>
Rörelseresultat		118 692	216 580
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		0	21
Räntekostnader		-2 532	-2 862
		<u>-2 532</u>	<u>-2 841</u>
Resultat efter finansiella poster		116 160	213 739
Årets resultat		116 160	213 739

Handwritten signatures and initials: PJ, LBS, Le, LN, and a circled mark.

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader	3	794 840	812 828
Mark	4	1 719 000	1 719 000
Inventarier	5	1	1
		<u>2 513 841</u>	<u>2 531 829</u>
Summa anläggningstillgångar		2 513 841	2 531 829
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-/medlemsfordringar		61 400	13 085
Skattekonto		69	69
Övrig kortfristig fordran		-	-
Förutbetalda kostnader	6	23 314	32 518
		<u>84 783</u>	<u>45 672</u>
Kassa och bank			
Bank		723 180	695 258
		<u>723 180</u>	<u>695 258</u>
Summa omsättningstillgångar		807 963	740 930
SUMMA TILLGÅNGAR		3 321 804	3 272 759

D. K. S.
Le 4
LN

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2017-12-31	2016-12-31
<i>Eget kapital</i>	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Föreningens grundkapital		2 835 000	2 835 000
Reparationsfonder		140 659	108 043
Reservfond		0	0
		<u>2 975 659</u>	<u>2 943 043</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-234 679	-415 802
Årets resultat		116 160	213 739
		<u>-118 519</u>	<u>-202 063</u>
Summa eget kapital		2 857 140	2 740 980
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	8, 9	<u>300 000</u>	<u>300 000</u>
		300 000	300 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		4 948	90 036
Skatteskulder		3 332	1 682
Övrig kortfristig skuld		71 791	60 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	<u>84 593</u>	<u>80 061</u>
		164 664	231 779
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 321 804	3 272 759

Dy KB
Lc RN
g

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2009:1
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. K2 regelverket tillämpas.

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

Antal år

Tillämpad avskrivningstid byggnader fr.o.m år 2012

50

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

Upplysningar till resultaträkningen

	2017	2016
NOT 1		
Rörelsens intäkter		
Årsavgifter	469 542	469 546
Utdebitering kostnader till medlemmar	112 031	96 866
Hysesintäkter	28 063	27 727
Övriga intäkter	0	0
	<u>609 636</u>	<u>594 139</u>

Handwritten signatures and initials:
lc
g
RN
RN

NOT 2

Rörelsens kostnader	2017	2016
Kostnader för vidaredebitering till medlemmar	112 031	96 866
Parkeringsarrende	36 177	36 177
Reparationer fastigheter	44 492	42 424
Reparationer bryggor	134 625	43 391
Fastighetsförsäkring	12 544	12 050
Renhållning	8 925	8 897
Vattenkostnader Samfälligheten	7 200	6 000
Vägunderhåll Samfälligheten	9 000	7 800
Förbrukningsinventarier	-	-
	364 994	253 605

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

Fastighetsavgift	46 122	44 472
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Årsmöteskostnader	1 320	1 271
Styrelseomkostnader	6 404	5 338
Förrådshyra för administrativt material	3 790	3 499
Övrig administration	-	1 950
Redovisningskostnader	31 600	31 000
Revisionskostnader	15 498	15 220
Bankavgifter	768	756
Avgift Bostadsrätterna	2 460	2 460
Övriga kostnader	-	-
	61 840	61 494
Avskrivning inventarier	-	-
Avskrivning byggnader	17 988	17 988

Upplysningar till Balansräkningen

NOT 3

Byggnader

		Taxeringsvärde 2017			Bokfört värde byggnad
		Byggnad	Mark	Totalt	2017
Hus A	Marum 1:280	730 000	2 876 000	3 606 000	112 500
Hus B	Marum 1:313	730 000	2 880 000	3 610 000	99 000
Hus C	Marum 1:281	781 000	2 916 000	3 697 000	103 500
Hus D	Marum 1:308	781 000	1 400 000	2 181 000	136 000
Hus E	Marum 1:297	564 000	979 000	1 543 000	133 000
Hus F	Marum 1:298	630 000	970 000	1 600 000	147 000
		4 216 000	12 021 000	16 237 000	731 000

Förbättring tak år 2013 168 400

Utgående värde byggnad **899 400**

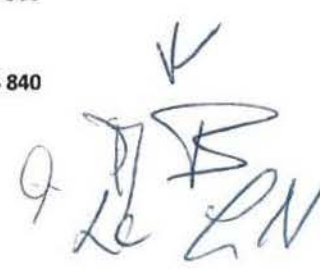
Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar -86 572

Årets avskrivningar -17 988

Bokfört värde **-104 560**

Bokfört värde **794 840**



 A handwritten signature with initials 'L' and 'N' and a checkmark above it.

NOT 4	2017	2016
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	2017	2016
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	2017	2016
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Borätterna, fastighetsförsäkring	4 240	4 069
Kostnader för vidaredebitering	19 074	28 449
	23 314	32 518

NOT 7	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	108 043	32 616	140 659
Reservfond	0		0
Summa bundet eget kapital	2 943 043		2 975 659
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-415 802	181 123	-234 679
Årets resultat	213 739	-213 739	116 160
Summa fritt eget kapital	-202 063	0	-118 519

K
Lc
LN
Q

NOT 8

Fastighetslån

Långivare

Swedbank
Swedbank

2017
Lånebelopp
100 000
200 000
300 000

Räntesats **Bundet till**
0,899 2018-01-28
0,739 2018-01-28

Amortering
0
0

NOT 9

Ställda säkerheter

Fastighetsinveckningar
varav i eget förvar

2017
4 392 000
3 592 000

2016
4 392 000
3 592 000

NOT 10

Upplupna kostnader

Upplupen kostnadsränta
Förskottsinbetalda parkeringsavgifter
Kostnadsersättning styrelsen
Revision
Redovisningstjänster 2 år

2017
-
-
6 993
15 000
62 600
84 593

2016
-
28 067
5 994
15 000
31 000
80 061

Stockholm den 9 april 2018



Paul Gerdhem



Lena Christoffersson



Per Johansson



Thomas Bay



Lars Norberg

Min revisionsberättelse har avgivits den 19 april 2018



Christer Söderlind
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Marum för år 2017.

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 2017 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 2016 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 18 april 2017 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 Bostadsrättsföreningen Marum för år 2017.

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.

Uppsala den 19 april 2018


Christer Söderlind
Godkänd revisor