

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Marum

Org.nr 716416-7103

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2012

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 2012-06-20 då ny styrelsesammansättning registrerades.

Fakta om våra fastigheter

<u>Hus</u>	<u>Fastighetsbeteckningar</u>	<u>Bostadsyta</u>	<u>Byggnation</u>	<u>Kommun</u>
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 medlemmar 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 speciell försäkring för bostadsrättshavarna knappast föreligger.

Notabelt är att detta försäkringskydd som tecknades från 2012-07-01 hos Allians kostar mindre än hälften av vår tidigare försäkring hos TryggHansa, trots att det nu är betydligt mer omfattande.

Byggnadernas uppvärmning är elvärme. Styrelsen har valt att behålla rörliga avtal för leverans av el.

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. Ålöns Samfällighetsförening har kontaktat Brf Marum angående utbyggnad av parkeringen, någon sådan utbyggnad är f.n. inte planerad.

Reparationer och underhållsarbete under året

Årets kostnader för reparationer och underhåll framgår av efterföljande resultaträkning och avser reparation av fastigheter, bryggor m.m.,. Bl.a. har följande genomförts:

- Byte av trasiga värmeelement, hus A,B,D.
- Ny kran och demontering av trasig varmvattenberedare i ängshusens tvättstuga.
- Reparation av fuktskada i syduddens bastu (dusch och tvättstuga).
- Nya varmvattenberedare hus A,D,E.
- Ny köksblandare hus E
- Avslutning av badrumsrenovering hus D
- Byte av skadade vindskivor på vissa hus
- Nya hängrännor i plåt, hus A,C
- Byte av trasiga lås/handtag.
- Lokalapplicering av takmassa på hus D, E och F.
- Byte av kedja och fäste på syduddens badbrygga.
- Svetsat om Y-bommar på Töcknanbryggan.
- Lyft upp och fäst om landgången på Töcknanbryggan.
- Rättat till bojstenar och båtbojarna vid flera bryggor.
- 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 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 två åren är omläggning av tak på 3 fastigheter samt större reparationer av Töcknan-bryggan och syduddens båtbygga.

Ålöns samfällighetsförening

Göran Andersson (sedermera Paul Gerdhem) 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 fattat beslut om att införskaffa en avsaltningsanläggning. Detta kommer att debiteras med c:a 25 000 kr per fastighet under våren 2013 och beräknas vara i drift inför sommarsemestern.

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

Information till medlemmar

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

En egen hemsida finns, www.brfmarum.se som innehåller viss öppen information som är allmänt tillgänglig. Vid inloggning finns intern föreningsinformation till medlemmarna samt även möjlighet att göra egna separata anteckningar för varje hus.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi framgår av följande resultat- och balansräkning.

Föreningen kassa innehöll vid årsskiftet 261.090 kr. Föreningen har för närvarande inte några lån, men då de närmaste årens underhållskostnader enligt budget kommer att överskrida tillgänglig kassa kommer troligen ett fastighetslån av storleksordningen 200 000 - 300 000 kr att tas upp under 2013. Årsavgifterna har varit oförändrade under flera år, men höjdes från 2013-01-01 med 10 %. 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 2012 har inga andelar överlåtit.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning

Leif Jutell	ordförande
Elizabeth Hjälmarstedt	ledamot, sekreterare
Fredrik Prüzelius	ledamot, kassör
Michael Perlmutter	ledamot, fastighetsansvarig
Paul Gerdhem	ledamot, bryggansvarig
Gerry Kingham	suppleant

Styrelsen har under året haft 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ordinarie revisor Beatrice Fejde, ABC Revision AB

Valberedning

Valberedningen utgjordes av Sören Bucksch, sammankallande, Ursula Westermeyer och Jan Krukowski.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-09, inga hänskjutna frågor eller inkomna ärenden fanns. Bokslut fastställdes enligt styrelsens rekommendation och styrelsen erhöll ansvarsfrihet.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande

Årets resultat	- 61 155
Dispositionsfond (balanserad förlust)	- <u>237 054</u>
Totalt	- 298 209

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att

Till föreningens reparationsfond reserveras	29 172
I ny räkning överföres	- <u>327 381</u>
Totalt	- 298 209

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