

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

## Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadstäder 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.

## Fakta om våra fastighet

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 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.

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 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. Fastigheterna är i gott skick. Under året har inte några större reparationer eller underhållsåtgärder 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 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

Beatrice Zetterström 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

Hemsidan har uppdaterats under året (<http://marum.bostadsratterna.se>). Hemsidan innehåller viss öppen information som är allmänt tillgänglig. Utöver det finns möjlighet att logga in som medlem och styrelse. Ett elektroniskt brev med information till medlemmarna har skickats ut under året.

### Föreningens ekonomi


Föreningens ekonomi framgår av följande resultat- och balansräkning. Föreningens kassa innehöll vid årsskiftet 695.257,90 kr. Föreningens lån uppgick till 300.000 kr vid årets slut. Årsavgifterna har inte behövt höjas under räkenskapsåret 2016. 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 2017.

### 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 2016 har två andel överlåtits.



## 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 Lars Ode

## Valberedning

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

## Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-10, inga hänskjutna frågor eller inkomna ärenden fanns. Bokslut fastställdes enligt styrelsens rekommendationer och styrelsen erhöll ansvarsfrihet.

## Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande:

Årets resultat	213 739,38
Dispositionsfond (balanserad förlust)	-415 802,05
Totalt	-202 062,67

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att:

Till föreningens reparationsfond reserveras	32 616,00
I ny räkning överföres	-234 678,67
Totalt	-202 062,67

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

Leif Jutell

Resultaträkning

<u>1 januari - 31 december</u>	<u>Not</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och övriga intäkter	1	594 139	607 545
<b>Rörelsens kostnader</b>	2		
Fastighetskostnader		-253 605	-233 406
Fastighetsavgift		-44 472	-43 338
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-61 494	-70 541
Avskrivning inventarier		-	-
Avskrivning byggnader		-17 988	-17 988
		<u>-377 559</u>	<u>-365 273</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>216 580</b>	<b>242 272</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		21	43
Räntekostnader		-2 862	-8 113
		<u>-2 841</u>	<u>-8 070</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>213 739</b>	<b>234 202</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>213 739</b>	<b>234 202</b>

Le gk S  
LW

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	3	812 828	830 816
Mark	4	1 719 000	1 719 000
Inventarier	5	1	1
		<u>2 531 829</u>	<u>2 549 817</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 531 829</b>	<b>2 549 817</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-/medlemsfordringar		13 085	9 110
Skattekonto		69	48
Övrig kortfristig fordran		-	-
Förutbetalda kostnader	6	32 518	63 574
		<u>45 672</u>	<u>72 732</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Bank		695 258	565 405
		<u>695 258</u>	<u>565 405</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>740 930</b>	<b>638 137</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 272 759</b>	<b>3 187 954</b>

K. J. B. de  
a. N.

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>Eget kapital</b>	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Föreningens grundkapital		2 835 000	2 835 000
Reparationsfonder		108 043	75 427
Reservfond		0	0
		<u>2 943 043</u>	<u>2 910 427</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-415 802	-617 388
Årets resultat		213 739	234 202
		<u>-202 063</u>	<u>-383 186</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 740 980</b>	<b>2 527 241</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	8	300 000	450 000
		<u>300 000</u>	<u>450 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		90 036	50 197
Skatteskulder		1 682	782
Övrig kortfristig skuld		60 000	48 172
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	80 061	111 562
		<u>231 779</u>	<u>210 713</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 272 759</b>	<b>3 187 954</b>
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		4 392 000	4 392 000
varav i eget förvar		3 592 000	3 592 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

g KSB  
LC PN

**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**

**Antal år**

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpad avskrivningstid byggnader fr.o.m år 2012

50

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

**Upplysningar till resultaträkningen**

	2016	2015
<b>NOT 1</b>		
<b>Rörelsens intäkter</b>		
Årsavgifter	469 546	469 544
Utdebitering kostnader till medlemmar	96 866	109 172
Hysesintäkter	27 727	27 710
Övriga intäkter	0	1 119
	<b>594 139</b>	<b>607 545</b>

Le K S  
J K N

**NOT 2**

<b>Rörelsens kostnader</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Kostnader för vidaredebitering till medlemmar	96 866	109 172
Parkeringsarrende	36 177	36 177
Reparationer fastigheter	42 424	41 885
Reparationer bryggor	43 391	4 794
Fastighetsförsäkring	12 050	12 116
Renhållning	8 897	8 893
Vattenkostnader Samfälligheten	6 000	7 200
Vägunderhåll Samfälligheten	7 800	7 800
Förbrukningsinventarier	-	5 369
	<b>253 605</b>	<b>233 406</b>

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

<b>Fastighetsavgift</b>	<b>44 472</b>	<b>43 338</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Årsmöteskostnader	1 271	-
Styrelseomkostnader	5 338	9 639
Förrådshyra för administrativt material	3 499	3 861
Övrig administration	1 950	-
Redovisningskostnader	31 000	31 000
Revisionskostnader	15 220	15 000
Bankavgifter	756	1 396
Avgift Bostadsrätterna	2 460	2 460
Övriga kostnader	-	7 185
	<b>61 494</b>	<b>70 541</b>

Avskrivning inventarier	-	-
Avskrivning byggnader	<b>17 988</b>	<b>17 988</b>

**Upplysningar till Balansräkningen**

**NOT 3**

**Byggnader**

		Taxeringsvärde 2016		Bokfört värde byggnad	
		Byggnad	Mark	Totalt	2016
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 168 400

**Utgående värde byggnad 899 400**

**Ackumulerade avskrivningar**

Ingående avskrivningar -68 584  
 Årets avskrivningar -17 988  
**-86 572**

**Bokfört värde 812 828**



NOT 4	2016	2015
<b>Mark</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.

NOT 5	2016	2015
<b>Inventarier</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	524 332	524 332
Årets anskaffningar	-	-
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>524 332</b>	<b>524 332</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Vid årets början	-524 331	-524 331
Årets avskrivningar	-	-
Utgående avskrivningar	-524 331	-524 331
<b>Restvärde vid årets slut</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

NOT 6	2016	2015
<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Borätterna, fastighetsförsäkring	4 069	3 912
Parkering 2016	-	36 177
Kostnader för vidaredebitering	28 449	23 485
	<b>32 518</b>	<b>63 574</b>

NOT 7	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut		Belopp vid årets utgång
Eget kapital	Belopp vid årets ingång		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Föreningens grundkapital	2 835 000		2 835 000
Reparationsfond	75 427	32 616	108 043
Reservfond	0		0
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>2 910 427</b>		<b>2 943 043</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-617 388	201 586	-415 802
Årets resultat	234 202	-234 202	213 739
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-383 186</b>	<b>0</b>	<b>-202 063</b>

*Le K...  
RN*

NOT 8

Fastighetslån

Långivare

Swedbank

Swedbank

2016  
Lånebelopp  
100 000  
200 000  
300 000

Räntesats    Bundet till  
0,871    2017-01-27  
0,711    2017-01-27

Amortering  
150 000  
0

NOT 9

Upplupna kostnader

Upplupen kostnadsränta

Förskottsinsbetalda parkeringsavgifter

Kostnadsersättning styrelsen

Revision

Redovisningstjänster

2016

-

28 067

5 994

15 000

31 000

80 061

2015

841

27 727

5 994

15 000

62 000

111 562

Stockholm den 3 april 2017



Paul Gerdhem



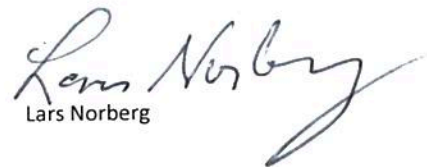
Lena Christoffersson



Per Johansson



Thomas Bay



Lars Norberg

Min revisionsberättelse har avgivits den 18 april 2017



Lars Ode

Auktoriserad 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 2016.

#### ***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 2016 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 Bostadsrättsföreningen Marum för år 2016.

### ***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 revisionsd 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.

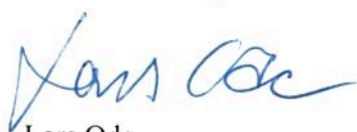
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 18 april 2017



Lars Ode  
Auktoriserad revisor