

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Marum

716416-7103

Räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2015 - 31 december 2015.

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 2015-06-04 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 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.

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

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 sänds till medlemmarna under året med aktuella ärenden som bedöms vara av intresse för medlemmarna.

En ny hemsida finns, <http://marum.bostadraterna.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. Föreningens kassa innehöll vid årsskiftet 565.405,03 kr. Föreningens lån uppgick till 450.000 kr vid årets slut. Årsavgifterna höjdes med 10 % från 2015-01-01 för att kompensera för räntekostnader och möjliggöra amortering. Styrelsens mål är att föreningens fastigheter långsiktigt inte skall behöva vara belånade. Ytterligare höjningar av årsavgifterna är i nuläget inte aktuella.

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 2015 har en andel överlåtit.



Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Paul Gerdhem	ledamot, ordförande, bryggansvarig
Gerry Kingham	ledamot, vice ordförande, hemsidaansvarig
Per Johansson	ledamot, sekreterare
Lena Christoffersson	ledamot, kassör
Thomas Bay	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.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-12, inga hänskjutna frågor eller inkomna ärenden fanns. Bokslut fastställdes enligt styrelsens rekommendationer och styrelsen erhöil ansvarsfrihet.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande:

Årets resultat	234 202,12
Dispositionsfond (balanserad förlust)	-617 388,17
Totalt	-383 186,05

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att:

Till föreningens reparationsfond reserveras	32 616,00
I ny räkning överföres	-415 802,05
Totalt	-383 186,05

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

Handwritten signature and initials, possibly 'Lars Ode' or similar, in dark ink.

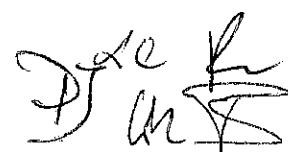
Resultaträkning

<i>1 januari - 31 december</i>	Not	2015	2014
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och övriga intäkter	1	607 545	614 392
Rörelsens kostnader	2		
Fastighetsskostnader		-233 406	-147 434
Fastighetsavgift		-43 338	-42 672
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-70 541	-70 126
Avskrivning inventarier		-	-
Avskrivning byggnader		-17 988	-17 988
		<u>-365 273</u>	<u>-278 220</u>
Rörelseresultat		242 272	336 172
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		43	54
Räntekostnader		-8 113	-18 416
		<u>-8 070</u>	<u>-18 362</u>
Resultat efter finansiella poster		234 202	317 810
Årets resultat		234 202	317 810

ACJS R HCS

Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader	3	830 816	848 804
Mark	4	1 719 000	1 719 000
Inventarier	5	1	1
		<u>2 549 817</u>	<u>2 567 805</u>
Summa anläggningstillgångar		2 549 817	2 567 805
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-/medlemsfordringar		9 110	18 176
Skattekonto		48	45
Övrig kortfristig fordran		-	2 500
Förutbetalda kostnader	6	63 574	4 302
		<u>72 732</u>	<u>25 023</u>
Kassa och bank			
Bank		565 405	531 918
		<u>565 405</u>	<u>531 918</u>
Summa omsättningstillgångar		638 137	556 941
SUMMA TILLGÅNGAR		3 187 954	3 124 746



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2015-12-31	2014-12-31
<i>Eget kapital</i>	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Föreningens grundkapital		2 835 000	2 835 000
Reparationsfonder		75 427	42 811
Reservfond		0	0
		<u>2 910 427</u>	<u>2 877 811</u>
 <i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-617 388	-902 582
Årets resultat		234 202	317 810
		<u>-383 186</u>	<u>-584 772</u>
 Summa eget kapital		2 527 241	2 293 039
 Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	450 000	650 000
		<u>450 000</u>	<u>650 000</u>
 Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		50 197	38 058
Skatteskulder		782	4 453
Övrig kortfristig skuld		48 172	58 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	111 562	80 996
		<u>210 713</u>	<u>181 707</u>
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 187 954	3 124 746
 Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		4 392 000	4 392 000
varav i eget förvar		3 592 000	3 592 000
 Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Ac 

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

Antal år

Materiella anläggningstillgångar

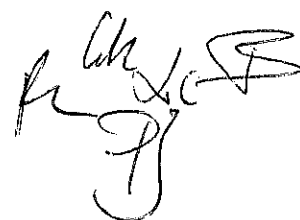
Tillämpad avskrivningstid byggnader fr.o.m år 2012

50

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

Upplysningar till resultaträkningen

	2015	2014
NOT 1		
Rörelsens intäkter		
Årsavgifter	469 544	426 856
Utdebitering kostnader till medlemmar	109 172	
Extra utdebitering avsättningsanläggning	0	150 000
Hysesintäkter	27 710	23 613
Övriga intäkter	1 119	13 923
	<u>607 545</u>	<u>614 392</u>



NOT 2

Rörelsens kostnader	2015	2014
Kostnader för vidaredebitering till medlemmar	109 172	-
Parkeringsarrende	36 177	36 177
Reparationer fastigheter	41 885	28 567
Reparationer bryggor	4 794	44 894
Fastighetsförsäkring	12 116	12 764
Renhållning	8 893	8 832
Vattenkostnader Samfälligheten	7 200	8 400
Vägunderhåll Samfälligheten	7 800	7 800
Förbrukningsinventarier	5 369	-
	233 406	147 434

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

Fastighetsavgift	43 338	42 672
-------------------------	---------------	---------------

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Årsmöteskostnader	-	2 903
Styrelseomkostnader	9 639	9 842
Förrådshyra för administrativt material	3 861	3 469
Övrig administration	-	2 246
Redovisningskostnader	31 000	33 625
Revisionskostnader	15 000	14 750
Bankavgifter	1 396	831
Avgift Bostadsrätterna	2 460	2 460
Övriga kostnader	7 185	-
	70 541	70 126

Avskrivning inventarier	-	-
--------------------------------	---	---

Avskrivning byggnader	17 988	17 988
------------------------------	---------------	---------------

Upplysningar till Balansräkningen

NOT 3

Byggnader

		Taxeringsvärde 2013		Bokfört värde byggnad	
		Byggnad	Mark	Totalt	2015
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					<u>168 400</u>
-------------------------	--	--	--	--	----------------

Utgående värde byggnad					899 400
-------------------------------	--	--	--	--	----------------

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar					-50 596
Årets avskrivningar					<u>-17 988</u>
					-68 584

Bokfört värde					830 816
----------------------	--	--	--	--	----------------

Handwritten signature and initials, likely representing the auditor or a board member, located at the bottom left of the page.

NOT 4	2015	2014
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	2 015	2 014
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	-517 000
Årets avskrivningar	-	-7 331
Utgående avskrivningar	-524 331	-524 331
Restvärde vid årets slut	1	1

NOT 6	2 015	2 014
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Borätterna, fastighetsförsäkring	3 912	4 302
Parkering 2016	36 177	-
Kostnader för vidaredebitering	23 485	-
	<u>63 574</u>	<u>4 302</u>

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	42 811	32 616	75 427
Reservfond	0		0
Summa bundet eget kapital	2 877 811		2 910 427
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-902 582	285 194	-617 388
Årets resultat	317 810	-317 810	234 202
Summa fritt eget kapital	-584 772	0	-383 186

Handwritten signature and initials, possibly 'JC' and 'K', with a star-like mark below.

NOT 8

Fastighetslån	2015			
Långivare	Lånebelopp	Räntesats	Bundet till	Amortering
Swedbank	200 000	0,963	2016-01-27	200 000
Swedbank	<u>250 000</u>	1,123	2016-01-27	0
	450 000			

NOT 9

	2015	2 014
Upplupna kostnader		
Upplupen kostnadsränta	841	2 922
Förskottsinsbetalda parkeringsavgifter	27 727	26 080
Kostnadsersättning styrelsen	5 994	5 994
Revision	15 000	15 000
Redovisningstjänster	<u>62 000</u>	<u>31 000</u>
	111 562	80 996

Stockholm den 5 april 2016



Paul Gerdhem



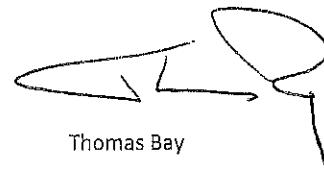
Lena Christoffersson



Gerry Kingham

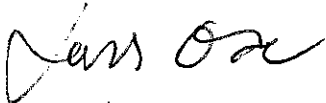


Per Johansson



Thomas Bay

Min revisionsberättelse har avgivits den april 2016



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 2015.

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 2015 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 2015.

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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Tyresö den 14 april 2016



Lars Ode
Auktoriserad revisor