



Årsredovisning

för

Brf Myrmalmen

769620-8532

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Myrmalmen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2015-03-19.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Myrmalmen 1, bebyggdes 1946 och är belägen i Stockholms kommun. Föreningen äger fastigheten med tomträtt. Föreningen förvärvade fastigheten 2011-06-30 för ombildning till bostadsrätt. På fastigheten finns 10 st. portuppgångar innehållande 60 lägenheter och 5 lokaler, varav 16 lägenheter och 5 lokaler är hyresrätter.

Lägenhetsfördelning:

51 st. 2 rum och kök
9 st. 3 rum och kök

Total bostadsyta: 2 973 kvm

Total lokalyta: 131 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

<i>Verksamhet</i>	<i>Yta kvm</i>	<i>Löptid t.o.m.</i>
Outhyrd	30,0	
Outhyrd	20,0	
Lager R.E Choklad	17,0	Uppsagd i december 2015
Lokal b.v. Stångjärnsvägen 3	46,0	2016-09-30
Förrådsutrymme Stokab	18,0	2032-09-30

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och skadedjursförsäkring.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2015-06-10 bestått av:

Ordinarie	Klara Nagy	
	Anders Bogefors	
	Pontus Stigeborn	
	Fredrik Iversen	t o m 20151201
	Jonas Lindmark	
	Jennifer Nieburg	t o m 20150616

SA

Revisorer

Ordinarie Stefan Adebahr KPMG AB
Suppleant Företaget KPMG AB

Valberedning

Marie Isaksson
Louise Lane
Daniel Cross

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 22(28) protokollförda sammanträden under perioden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av Husskötsel AB.

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 10-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 118 263 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 177 205 kronor.

Under året

Fastighetsskötseln och den tekniska förvaltningen har ändrats från Delagott och Rubb och Stubb till Hus-skötsel AB som också ansvarar för städningen vilket medfört en lägre kostnad för den tekniska förvaltningen.

ISS Facility Services fortsätter tillsvidare som tidigare med den ekonomiska förvaltningen.

Föreningen har sålt och omvandlat 3 hyresrätter till bostadsrätter.

Vi har tilläggsisolerat alla vindar för att sänka värmekostnaderna.

Dränering av fastigheterna är planerat till år 2016.

Medlemsinformation

Under perioden har 13 (9) överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 5 (4) st. andrahandsuthyrningar.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs att en andrahandsupplåtelse tecknas.

Föreningen hade vid årets slut 66 medlemmar.

Föreningen har upplåtit 3 lägenheter under 2015. Föreningen har 15 hyreslägenheter per 2015-12-31.

Årsavgifter

Genomsnittlig avgift per 2015-12-31 uppgår till 689 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2016 = 1108 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2016=443 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	2 480	2 485	2 488	2 469
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-706	-2 073	-339	-840
Soliditet (%)	68,4	58,7	59,9	56,4
Kassalikviditet (%)	408,3	272,9	473,7	616,8
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	191	191	191	191
Saldo yttre reparationsfond	764	573	382	191
Lån per kronor/kvm yta	6 571	8 255	8 278	9 257
Årsavgift bostäder kronor/kvm	689	689	689	689

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 431 184
årets förlust	-705 734
	-6 136 918

behandlas så att	
till yttre reparationsfond reserveras	0
i anspråktagande av yttre reparationsfond	0
i ny räkning överföres	-6 136 918
	-6 136 918

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 479 826	2 485 115
Övriga rörelseintäkter		71 110	32 028
Summa rörelseintäkter		2 550 936	2 517 143
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 676 112	-2 847 081
Övriga externa kostnader	5	-356 227	-157 472
Personalkostnader	6	-100 962	-86 634
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-722 000	-722 276
Summa rörelsekostnader		-2 855 301	-3 813 462
Rörelseresultat		-304 365	-1 296 319
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 573	18 238
Räntekostnader och liknande resultatposter		-403 942	-794 983
Summa finansiella poster		-401 369	-776 745
Resultat efter finansiella poster		-705 734	-2 073 064
Resultat före skatt		-705 734	-2 073 064
Årets resultat		-705 734	-2 073 064

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	60 811 926	61 448 926
Inventarier, verktyg och installationer	8	500	85 500
Summa materiella anläggningstillgångar		60 812 426	61 534 426
Summa anläggningstillgångar		60 812 426	61 534 426
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		15 228	720
Övriga fordringar	9	2 882 969	2 481 584
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	80 442	71 501
Summa kortfristiga fordringar		2 978 639	2 553 805
<i>Kassa och bank</i>			
Summa kassa och bank		0	0
Summa omsättningstillgångar		2 978 639	2 553 805
SUMMA TILLGÅNGAR		63 791 065	64 088 231

45

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	12	48 993 553	42 283 553
Yttre reparationsfond		764 000	573 000
Summa bundet eget kapital		49 757 553	42 856 553
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 431 184	-3 167 120
Årets resultat		-705 734	-2 073 064
Summa fritt eget kapital		-6 136 918	-5 240 184
Summa eget kapital		43 620 635	37 616 369
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	19 440 933	25 535 959
Summa långfristiga skulder		19 440 933	25 535 959
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		93 739	88 033
Leverantörsskulder		120 320	266 905
Skatteskulder		5 647	0
Övriga skulder	14	282 639	320 549
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	227 152	260 416
Summa kortfristiga skulder		729 497	935 903
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 791 065	64 088 231
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		28 750 000	28 750 000
Summa ställda säkerheter		28 750 000	28 750 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med progressiv plan och övergått till en 100-årig plan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2015	2014
Hysesintäkter bostäder	1 002 609	1 065 573
Hysesintäkter lokaler	45 911	45 914
Årsavgifter bostäder	1 485 530	1 410 420
Hysesbortfall ./.	-54 224	-36 792
Debiterade avgifter	0	0
Övriga ersättningar och intäkter	48 413	15 370
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	22 697	16 658
	2 550 936	2 517 143

Not 3 Underhållskostnader

	2015	2014
Löpande reparationer	118 263	194 388
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	177 205	3 434 501
Skattereduktion och övriga bidrag	0	-2 077 673
	295 468	1 551 216

Not 4 Driftkostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	161 893	86 482
Obligatorisk ventilationskontroll	19 738	0
Yttre skötsel / Snöröjning	35 590	73 895
Fastighetsel	42 237	49 729
Uppvärmning	572 716	582 844
Vatten	93 758	82 335
Sophämtning	86 725	63 651
Fastighetsförsäkring	38 942	31 680
Självrisk/reparation försäkringsskador	31 004	21 875
Kabel-TV / Internet	49 601	73 745
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	76 890	75 330
Tomträttsavgälder	171 550	154 300
Arvode teknisk förvaltning	0	0
	1 380 644	1 295 866

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2015	2014
Administration, kontor och övrigt	65 480	24 251
Revisionsarvode	24 375	14 375
Förvaltningsarvode	99 002	82 945
Övriga externa tjänster/kostnader	161 035	28 100
Övriga förbrukningsinventarier/material	6 335	2 898
Möteskostnad stämma	0	4 903
	356 227	157 472

40

Not 6 Personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	77 875	66 600
Sociala avgifter	23 087	20 034
	100 962	86 634

Not 7 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	62 530 323	62 530 323
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 530 323	62 530 323
Ingående avskrivningar	-1 081 397	-444 621
Årets avskrivningar	-637 000	-636 776
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 718 397	-1 081 397
Utgående redovisat värde	60 811 926	61 448 926
Taxeringsvärden byggnader	24 031 000	24 031 000
Taxeringsvärden mark	17 800 000	17 800 000
	41 831 000	41 831 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	427 500	427 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	427 500	427 500
Ingående avskrivningar	-342 000	-256 500
Årets avskrivningar	-85 000	-85 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-427 000	-342 000
Utgående redovisat värde	500	85 500

CP

Not 9 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Avräkning skattekonto	134	58
Skattefordringar	0	6 917
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	2 882 835	2 474 609
	2 882 969	2 481 584

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	19 471	16 226
Förutbetald vattenavgift	0	6 804
Förutbetald kabel-TV	4 269	3 926
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	56 702	44 545
	80 442	71 501

Not 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	42 283 553	573 000	-3 167 120	-2 073 064
Ökning av insatskapital	2 721 000			
Upplåtelseavgifter	3 989 000			
Disposition av föregående års resultat:		191 000	-2 264 064	2 073 064
Årets resultat				-705 734
Belopp vid årets utgång	48 993 553	764 000	-5 431 184	-705 734

Reservering/ianspråktagande till/från yttre reparationsfonden har skett med 191 000/-0 kronor enligt stämmobeslut.

Not 12 Medlemsinsatser

	2015-12-31	2014-12-31
Inbetalda insatser	58 813 500	58 813 500
Ej inbetalda insatser	-15 625 500	-18 346 500
Upplåtelseavgifter (BRF)	5 805 553	1 816 553
	48 993 553	42 283 553

Hysesrätt nr 106 har ombildats till bostadsrätt och vid försäljning översteg marknadsvärdet insats enligt ekonomisk plan med 573 000 kronor.

Hysesrätt 48 har ombildats till bostadsrätt och vid försäljning översteg marknadsvärdet insats enligt ekonomisk plan med 15 645 kronor.

Hyresrätt 61 har ombildats till bostadsrätt och vid försäljning översteg marknadsvärdet insats enligt ekonomisk plan med 16 908 kronor.

Hyresrätt 94 har ombildats till bostadsrätt och vid försäljning översteg marknadsvärdet insats enligt ekonomisk plan med 463 000 kronor

Hyresrätt 66 har ombildats till bostadsrätt och vid försäljning översteg marknadsvärdet insats enligt ekonomisk plan med 748 000 kr

Hyresrätt 100 har ombildats till bostadsrätt och vid försäljning översteg marknadsvärdet insats enligt ekonomisk plan med 1 103 000 kr

Hyresrätt 62 har ombildats till bostadsrätt och vid försäljning översteg marknadsvärdet insats enligt ekonomisk plan med 1 433 000 kr

Hyresrätt 59 har ombildats till bostadsrätt och vid försäljning översteg marknadsvärdet insats enligt ekonomisk plan med 1 433 000 kr

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
SBAB	1,110	2018-06-12	6 932 523	6 987 556
SBAB	0,680	2016-05-30	1 000 000	7 000 000
SBAB	0,830	2016-07-05	4 641 016	4 675 304
SBAB	1,580	2020-06-12	6 961 133	6 961 133
			19 534 672	25 623 993
Kortfristig del av långfristig skuld			-93 739	-88 033

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 065 977 kronor.

Not 14 Övriga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Källskatter	13 350	19 680
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	13 452	20 033
	26 802	39 713

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	134 850	127 525
Upplupna uppvärmningskostnader	72 303	95 154
Upplupna elavgifter	0	8 841
Upplupna renhållningsavgifter	0	1 196
Upplupna reparationer och underhåll	0	8 950
Beräknat arvode för revision	20 000	15 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	0
Upplupna driftskostnader	0	3 750
	227 153	260 416

Stockholm den 11 maj 2016



Anders Bogefors



Klara Nagy



Pontus Stigeborn



Jonas Lindmark

Min revisionsberättelse har lämnats den 1 juni 2016.



Stefan Adebahr
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Myrmalmen, org. nr 769620-8532

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Myrmalmen 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 Brf Myrmalmens 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 av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Myrmalmen 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.

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 ersättningskyldig mot föreningen.

Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 1 juni 2016



Stefan Adebahr
Auktoriserad revisor