



# Årsredovisning

för

# Brf Myrmalmen

799620-8532

Räkenskapsåret

2013

## Årsredovisning

Styrelsen för Brf Myrmalmen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

## Förvaltningsberättelse

### 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/Patent och Registreringsverket 2013-04-10.

### 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 19 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	2013-09-30 (3 mån uppsägning)
Lokal b.v. Stångjärnsvägen 3	46,0	
Förrådsutrymme Stokab	18,0	2032-09-30

### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2013-06-12 bestått av:

Ordinarie	Klara Nagy Tony Lundstedt Peter Boström Eden Tesfamicael Marie Isaksson Resul Hamurcu	t om 1 februari 2014
Suppleanter	Björn Tordéus	t om 1 januari 2014

  
72 BAC

## Revisorer

Har valts på ordinarie stämma 2012-06-07:

Ordinarie	Eva Andersson Dverstorp Folkesson Råd & Revision AB
Suppleant	Karin Hübinette Folesson Råd & Revision AB

## Valberedning

Maja Libard  
Ann-Christin Aleberg t.o.m. 1 januari 2014

## Fastighetens tekniska status

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

## Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 7 (7) st. överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 4 (3) st. andrahandsuthyrningar.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 54 (49) medlemmar.

Föreningen har upplåtit 1 lägenhet under 2013. Föreningen har 19 hyreslägenheter per 2013-12-31.

## Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 13(9) 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 P D Konsult AB.

## Försäkring

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

## Ekonomi

Föreningens fond för yttre underhåll

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

## Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värde år 1969.

För inkomståret 2013 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 kronor.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 111 196 kronor.  
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 0 kronor.

Under året har inköpta externa tjänster omförhandlats och leverantörer av teknisk förvaltning, städning samt trädgårdsskötsel har bytts ut. Åtgärden har gett genomslag på kostnaderna som minskat för dessa tjänster från föregående år.

Som framgår av årsredovisningens balansräkning har det skett en amortering av föreningens fastighetslån med totalt 3 048 tkr under året. Åtgärden har resulterat i lägre räntekostnader.

#### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång och under kommande år**

Under början av 2014 beslutades på en extra stämma att genomföra fönsterbyte i enlighet med förhandlingar som fört med Swedavia under tidigare perioder. Fönsterbytet är även i enlighet med föreningens underhållsplan. Den ekonomiska påverkan av insatsen förväntas infalla först under räkenskapsåret 2015.

Alla bostadsrättsföreningar med räkenskapsår som påbörjas 2014 kommer att omfattas av en ny normgivning för redovisning. Det innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisningen enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar, underhåll och ev. underhållsfonder. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

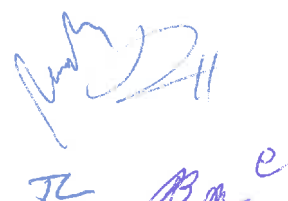
#### **Årsavgifter**

Genomsnittlig avgift per 2013-12-31 uppgår till 689 kr/kvm.

#### **Övrigt**

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2014=1 111 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2014=444kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.



Flerårsöversikt	2013	2012	2011
Nettoomsättning	2 518 166	2 497 313	471 888
Resultat före reservering	-338 900	-839 970	-1 503 420
Reservering yttre reparationsfond	191 000	191 000	191 000
Saldo yttre reparationsfond	382 000	191 000	0
Lån per kvm yta	8 278	9 257	9 262
Kassalikviditet (%)	474	617	509
Årsavgift bostäder kronor/kvm	689	689	578

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-2 725 390
årets förlust	-338 900
	<b>-3 064 290</b>
behandlas så att	
till yttre reparationsfond överföres	191 000
i ny räkning överföres	-3 255 290
	<b>-3 064 290</b>

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

Föreningen registrerades 2009-12-07 men verksamheten påbörjades 2011-06-30 i samband med förvärvet av fastigheten Myrmalmen 1.

*[Handwritten signature]*  
12 BR e

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>	<b>2012-01-01 -2012-12-31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	1	2 518 166	2 497 313
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-111 196	-136 972
Driftskostnader	3	-1 306 977	-1 694 529
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-226 731	-189 992
Personalkostnader		-13 982	0
Avskrivningar	5	-237 381	-233 677
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>621 899</b>	<b>242 142</b>
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	89 629	79 233
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 050 428	-1 161 345
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-338 900</b>	<b>-839 970</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-338 900</b>	<b>-839 970</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-338 900</b>	<b>-839 970</b>

*Handwritten signature and initials in blue ink.*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	62 085 702	62 237 583
Maskiner och inventarier	9	171 000	256 500
		<b>62 256 702</b>	<b>62 494 083</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>62 256 702</b>	<b>62 494 083</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		334	-133
Övriga fordringar		3 424	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	64 367	62 652
		<b>68 125</b>	<b>62 518</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		3 738 989	5 311 941
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 807 114</b>	<b>5 374 459</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>66 063 816</b>	<b>67 868 542</b>

*Handwritten signature and initials:*  
RHE  
BIR

<b>Balansräkning</b>	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		40 467 000	39 565 000
Upplåtelseavgifter	12	1 816 553	1 068 553
Yttre reparationsfond		382 000	191 000
		<b>42 665 553</b>	<b>40 824 553</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 725 390	-1 694 420
Årets resultat		-338 900	-839 970
		<b>-3 064 290</b>	<b>-2 534 390</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>39 601 263</b>	<b>38 290 163</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	13	25 658 868	28 706 978
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån		35 659	29 245
Leverantörsskulder		26 421	105 259
Skatteskulder		0	12 206
Övriga skulder	14	463 379	493 166
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	278 226	231 525
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>803 685</b>	<b>871 401</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>66 063 816</b>	<b>67 868 542</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		28 750 000	28 750 000
		<b>28 750 000</b>	<b>28 750 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

Myr  
2011  
TZ  
B. M.



## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	100 årig progressiv avskrivningsplan
Inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

#### Finansiella instrument och värdepappersinnehav

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

#### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen. Behörigt organ är styrelsen enligt beslut på föreningsstämman/styrelsen enligt föreningens stadgar.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Handwritten signature and initials in blue ink, including the letters 'TZ' and 'AA'.

## Noter

### Not 1 Föreningens intäkter

	2013	2012
Hysesintäkter bostäder	1 089 426	1 090 659
Hysesintäkter lokaler	46 042	45 909
Årsavgifter bostäder	1 389 516	1 364 128
Hysesbortfall /.	-39 285	-34 943
Debiterade avgifter	2 175	2 900
Ersättningar och intäkter	15 638	14 842
Fakturerade kostnader	14 653	13 818
	<b>2 518 165</b>	<b>2 497 313</b>

### Not 2 Underhållskostnader

	2013	2012
Löpande reparationer	111 196	52 887
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	84 085
	<b>111 196</b>	<b>136 972</b>

### Not 3 Driftkostnader

	2013	2012
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	62 279	373 641
Yttre skötsel/snöröjning	72 063	5 416
Fastighetsel	58 695	64 738
Uppvärmning	647 962	671 758
Vatten	70 615	117 854
Sophämtning	55 292	94 490
Fastighetsförsäkring	29 190	27 611
Självrisk/rep försäkringssk	3 260	0
Arvode teknisk förvaltning	8 625	0
Avgälder, arrenden och avgifter	154 300	192 875
Kabel-TV och internet	59 080	58 618
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	74 910	85 460
Övriga driftkostnader	10 706	2 069
	<b>1 306 977</b>	<b>1 694 530</b>

### Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2013	2012
Administration, kontor och övrigt	35 789	49 372
Styrelse- och mötesarvoden	44 500	0
Revisionsarvode	14 375	14 988
Förvaltningsarvode	74 116	71 652
Övriga externa tjänster	57 951	53 980
	<b>226 731</b>	<b>189 992</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
TZ  
BA

### Not 5 Avskrivningar

	2013	2012
Byggnad progressiv avsk plan	151 881	148 177
Fiberinstallation 3/5 år	85 500	85 500
	<b>237 381</b>	<b>233 677</b>

### Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013	2012
Ränteintäkter	89 629	79 233
	<b>89 629</b>	<b>79 233</b>

### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013	2012
Räntekostnader	1 050 428	1 161 345
Övriga finansiella kostnader	0	0
	<b>1 050 428</b>	<b>1 161 345</b>

### Not 8 Byggnader

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	62 530 323	62 530 323
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>62 530 323</b>	<b>62 530 323</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-292 740	-144 563
Årets avskrivningar enligt plan	-151 881	-148 177
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-444 621</b>	<b>-292 740</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>62 085 702</b>	<b>62 237 583</b>
Taxeringsvärden byggnader	24 031 000	19 886 000
Taxeringsvärden mark	17 800 000	10 470 000
	<b>41 831 000</b>	<b>30 356 000</b>



Handwritten signature and initials in blue ink, located at the bottom right of the page.

### Not 9 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	427 500	427 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>427 500</b>	<b>427 500</b>
Ingående avskrivningar	-171 000	-85 500
Årets avskrivningar	-85 500	-85 500
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-256 500</b>	<b>-171 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>171 000</b>	<b>256 500</b>

I utgående redovisat värde ingår Fiberinstallation med 171 000:-

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald försäkring	15 454	13 736
Förutbetald kabel-tv	3 931	3 933
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	44 982	44 982
	<b>64 367</b>	<b>62 651</b>

### Not 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	39 565 000	1 068 553	191 000	-1 694 420	-839 970
Ökning av insatskapital	902 000				
Ökning av upplåtelseavgift		748 000			
Disposition av föregående års resultat:			191 000	-1 030 970	839 970
Årets resultat					-338 900
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>40 467 000</b>	<b>1 816 553</b>	<b>382 000</b>	<b>-2 725 390</b>	<b>-338 900</b>

### Not 12 Upplåtelseavgifter

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.

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

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

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

TZ ABM

**Not 13 Fastighetslån**

	2013-12-31	2012-12-31
<b>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</b>		
SBAB 4,14% 2014-06-30	7 000 000	7 000 000
SBAB 4,36% 2015-06-30	7 000 000	7 000 000
SBAB 2,86% 2014-07-04	4 706 971	7 736 223
SBAB 2,87% 3 mån	6 987 556	7 000 000
Avgår kortfristig del av lån	-35 659	-29 245
	<b>25 658 868</b>	<b>28 706 978</b>

**Not 14 Övriga skulder**

	2013-12-31	2012-12-31
Inre reparationsfond	436 048	493 166
Källskatter	13 350	0
Avr lagstadgade sociala avg	13 981	0
	<b>463 379</b>	<b>493 166</b>

  
72 BOK

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2013-12-31	2012-12-31
Förskottsbetalda hyror/avgifter	110 724	93 134
Upplupna uppvärmningskostnader	87 279	110 177
Upplupna elavgifter	8 388	7 516
Upplupna reparationer och underhåll	3 260	4 995
Uppl driftskostnader	53 575	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	703
Beräknat arvode för revision	15 000	15 000
	<b>278 226</b>	<b>231 525</b>



Tony Lundstedt



Klara Nagy



Peter Boström



Marie Isaksson



Resul Hamurcu

Min revisionsberättelse har lämnats . 23/5 2014 och avriker här standardutformningen



Eva Andersson Dverstorp  
Revisor