



Årsredovisning

för

Brf Myrmalmen

769620-8532

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Brf Myrmalmen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

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 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	2015-09-30 (3 mån uppsägning)
Lokal b.v. Stångjärnsvägen 3	46,0	
Förrådsutrymme Stokab	18,0	2032-09-30

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2014-06-11 bestått av:

Ordinarie
Klara Nagy
Tony Lundstedt
Peter Boström
Karolina Arenhäll
Marie Isaksson
Oskar Jangerstad
Jenny Lindqvist

(avgick i augusti 2014)

Revisorer

Ordinarie	Stefan Adebahr	KPMG AB
Suppleant	Företaget KPMG AB	

Valberedning

Peter Persson	Sammanställande	(avgick i augusti 2014)
Marinko Pecirep		

Fastighetens tekniska status

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 194 388 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 3 434 501 kronor. Föreningen har erhållit en ersättning gällande bullerisolerings med 2 077 673 kronor från Swedavia AB. Vilket innebär att 1 356 828 kronor har belastat resultatet.

Fönsterbytet skedde för att minska bullernivån och för att förbättra föreningens energivärde, och därmed minska uppvärmningskostnaderna.

En första extrastämman hölls i december 2014. Detta gjordes för att förenkla reglerna kring andrahandsupplåtelse av bostadsrätterna. Ändringen ger även föreningen rätt att ta ut en avgift vid andrahandsupplåtelse.

Medlemsinformation

Under perioden har 9 (7) st. överlåtelser 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 55 (54) medlemmar.

Föreningen har upplåtit 0 lägenhet under 2014. Föreningen har 19 hyreslägenheter per 2014-12-31.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 28 (13) protokollförda sammanträden under perioden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.

Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.

Fastighetskötseln har ombesörjts av P D Konsult AB.

Försäkring

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.

Årsavgifter

Genomsnittlig avgift per 2014-12-31 uppgår till 689 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2015 = 1113 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2015=445 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning (tkr)	2 485	2 488	2 469	463
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 073	-339	-840	-1 503
Soliditet (%)	58,7	59,9	56,4	56,0
Kassalikviditet (%)	272,9	473,7	616,8	509,1
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	191	191	191	191
Saldo yttre reparationsfond	573	382	191	0
Lån per kronor/kvm yta	8 255	8 278	9 257	9 262
Årsavgift bostäder kronor/kvm	689	689	689	578

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 167 120
årets förlust	-2 073 064
	-5 240 184

behandlas så att	
till yttre reparationsfond reserveras	191 000
i anspråktagande av yttre reparationsfond	0
i ny räkning överföres	-5 431 184
	-5 240 184

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



Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 485 115	2 487 874
Övriga rörelseintäkter		32 028	30 292
Summa rörelseintäkter		2 517 143	2 518 166
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-2 847 081	-1 407 467
Förvaltnings och övriga externa kostnader	5	-157 472	-192 938
Personalkostnader	6	-86 634	-58 482
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-722 276	-237 381
Summa rörelsekostnader		-3 813 462	-1 896 267
Rörelseresultat		-1 296 319	621 899
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 238	89 629
Räntekostnader och liknande resultatposter		-794 983	-1 050 428
Summa finansiella poster		-776 745	-960 799
Resultat efter finansiella poster		-2 073 064	-338 900
Resultat före skatt		-2 073 064	-338 900
Årets resultat		-2 073 064	-338 900

SA
R
M

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	61 448 926	62 085 702
Inventarier, verktyg och installationer	8	85 500	171 000
Summa materiella anläggningstillgångar		61 534 426	62 256 702
Summa anläggningstillgångar		61 534 426	62 256 702
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		720	334
Övriga fordringar	9	2 481 584	3 742 413
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	71 501	64 367
Summa kortfristiga fordringar		2 553 805	3 807 114
Summa omsättningstillgångar		2 553 805	3 807 114
SUMMA TILLGÅNGAR		64 088 231	66 063 816

A ~~AD~~ ~~AD~~ ~~AD~~

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		40 467 000	40 467 000
Upplåtelseavgifter		1 816 553	1 816 553
Yttre reparationsfond		573 000	382 000
Summa bundet eget kapital		42 856 553	42 665 553
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 167 120	-2 725 390
Årets resultat	12	-2 073 064	-338 900
Summa fritt eget kapital		-5 240 184	-3 064 290
Summa eget kapital		37 616 369	39 601 263
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	25 535 959	25 658 868
Summa långfristiga skulder		25 535 959	25 658 868
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		88 033	35 659
Inre reparationsfond		280 836	436 048
Leverantörsskulder		266 905	26 421
Övriga skulder	14	39 713	27 331
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	260 416	278 226
Summa kortfristiga skulder		935 903	803 685
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 088 231	66 063 816

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

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 upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 1969.

För inkomståret 2014 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 217 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 kapitalintäkter, 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.

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

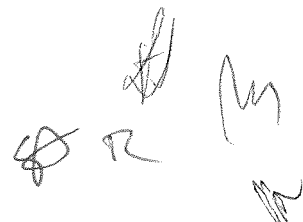
Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

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.

Handwritten initials and marks at the bottom right of the page.

Not 2 Rörelseintäkter

	2014	2013
Hysesintäkter bostäder	1 065 573	1 089 426
Hysesintäkter lokaler	45 914	46 042
Årsavgifter bostäder	1 410 420	1 389 516
Hysesbortfall ./.	-36 792	-39 285
Debiterade avgifter	0	2 175
Övriga ersättningar och intäkter	15 372	15 638
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	16 658	14 653
Öresutjämning	-3	1
	2 517 142	2 518 166

Not 3 Underhållskostnader

	2014	2013
Löpande reparationer	194 388	111 196
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	3 434 501	0
Skattereduktion och övriga bidrag	-2 077 673	0
	1 551 216	111 196

Not 4 Driftkostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	86 482	62 279
Yttre skötsel / Snöröjning	73 895	72 063
Fastighetsel	49 729	58 695
Uppvärmning	582 844	647 962
Vatten	82 335	70 615
Sophämtning	63 651	55 292
Fastighetsförsäkring	31 680	29 190
Självrisk/reparation försäkringsskador	21 875	3 260
Kabel-TV / Internet	73 745	59 080
Fastighetskatt / Fastighetsavgift	75 330	74 910
Tomträttsavgälder	154 300	154 300
Arvode teknisk förvaltning	0	8 625
	1 295 866	1 296 271

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2014	2013
Administration, kontor och övrigt	24 251	22 026
Revisionsarvode	14 375	14 375
Förvaltningsarvode	82 945	79 991
Övriga externa tjänster/kostnader	28 100	57 951
Övriga förbrukningsinventarier/material	2 898	10 706
Möteskostnad stämma	4 903	7 888
	157 472	192 937

Not 6 Personalkostnader

	2014	2013
Styrelsearvode	66 600	44 500
Sociala avgifter	20 034	13 982
	86 634	58 482

Not 7 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	62 530 323	62 530 323
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 530 323	62 530 323
Ingående avskrivningar	-444 621	-292 740
Årets avskrivningar	-636 776	-151 881
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 081 397	-444 621
Utgående redovisat värde	61 448 926	62 085 702
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

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	427 500	427 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	427 500	427 500
Ingående avskrivningar	-256 500	-171 000
Årets avskrivningar	-85 500	-85 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-342 000	-256 500
Utgående redovisat värde	85 500	171 000

Fiberinstallation

Not 9 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Avräkning skattekonto	58	3
Skattefordringar	6 917	3 421
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	2 474 609	3 738 989
	2 481 584	3 742 413

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	16 226	15 454
Förutbetald vattenavgift	6 804	0
Förutbetald kabel-TV	3 926	3 931
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44 545	44 982
	71 501	64 367

Not 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	40 467 000	1 816 553	382 000	-2 725 390	-338 900
Omföring inre fond				88 170	
Disposition av föregående års resultat:			191 000	-529 900	338 900
Årets resultat					-2 073 064
Belopp vid årets utgång	40 467 000	1 816 553	573 000	-3 167 120	-2 073 064

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

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

Not 12 Analys av kassaflöde

	2014-12-31	2013-12-31
Årets resultat	-2 073 064	-338 900
Justering för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet	722 276	237 381
Likviditet från resultatet	-1 350 788	-101 519
Förändring Kortfristiga fordringar (IB - UB)	1 253 309	1 567 345
Avgår förändring avr.kto ISS redovisas som likvida medel	-1 264 380	-1 572 952
Förändring Kortfristiga skulder exkl. lånedel (UB - IB)	79 844	-74 130
Likviditet från rörelsekapitalet	68 773	-79 737
Ackumulerad likviditet från rörelsen	-1 282 015	-181 256
Amortering lån	-70 535	-3 041 696
Likviditet från investeringar och lån	-70 535	-3 041 696
Upplåtelse av lägenheter		1 650 000
Återförd inrefond	88 170	
Förändring eget kapital	88 170	1 650 000
Årets kassaflöde	-1 264 380	-1 572 952
Likvida medel		
Kassa och bank	0	0
Avräkning ISS Facility Services AB	2 474 609	3 738 989
Likvida medel vid årets slut	2 474 609	3 738 989

Ett tillräckligt kassaflöde krävs för att möjliggöra underhåll och återinvestering i fastigheten, genom att placera medel för underhåll och/eller amortera på fastighetens lån.

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
SBAB	2,04	2015-05-28	6 987 556	7 000 000
SBAB	4,36	2015-05-28	7 000 000	7 000 000
SBAB	2,26	2015-07-06	4 675 304	4 706 971
SBAB	2,04	2015-05-28	6 961 133	6 987 556
			25 623 993	25 694 527
Kortfristig del av långfristig skuld			-88 033	-35 659

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 183 828 kronor.

Not 14 Övriga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Källskatter	19 680	13 350
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	20 033	13 981
	39 713	27 331



Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	127 525	110 724
Upplupna uppvärmningskostnader	95 154	87 279
Upplupna elavgifter	8 841	8 388
Upplupna renhållningsavgifter	1 196	0
Upplupna reparationer och underhåll	8 950	3 260
Beräknat arvode för revision	15 000	15 000
Upplupna driftskostnader	3 750	53 575
	260 416	278 226


Stockholm 2015-05-25

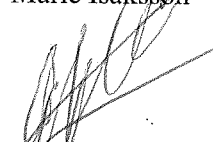

Tony Lundstedt

Klara Nagy

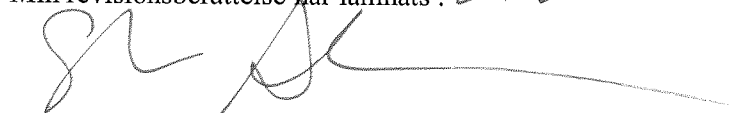


Marie Isaksson


Peter Boström


Karolina Arenhäll


Oskar Jangerstad

Min revisionsberättelse har lämnats . 2015-05-28


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 2014.

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 revisionsssed 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 2014 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2013 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 23 maj 2014 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 2014.

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 revisionsssed 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 ersättningsskyldig 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 28 maj 2015

Stefan Adebahr
Auktoriserad revisor