

Kallelse till föreningsstämma

Datum och tid: Måndag den 5 maj 2014 kl. 19:00

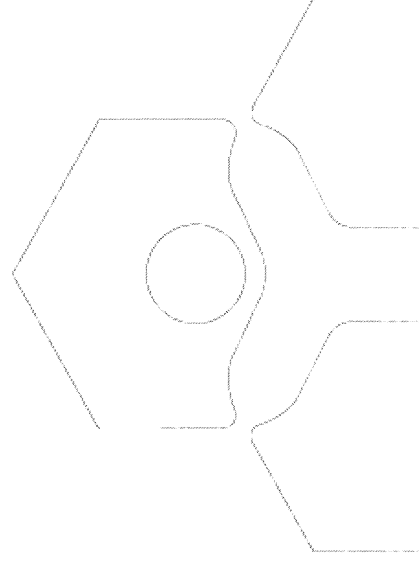
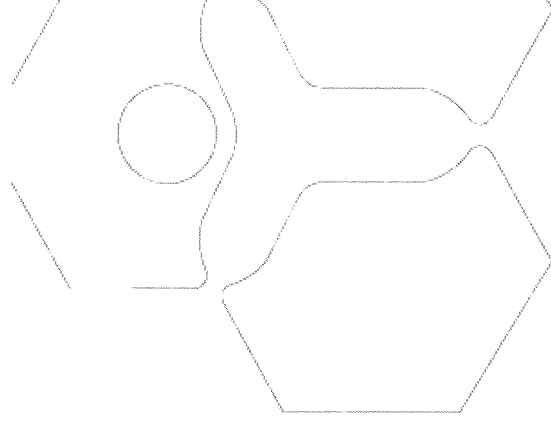
Lokal: Brf Myran nr 1 Gillestuga

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenligt ordning utlyst
7. Styrelsens berättelse
8. Föredragning av revisorernas berättelse
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
10. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
11. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
12. Val av styrelseledamöter och suppleanter
13. Val av revisorer och revisorssuppleanter
14. Val av valberedning
15. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmäلت ärende. Följande ärenden anmälda.
 - 15.a Sophantering
 - 15.b Deltagandet i städdagar
 - 15.c Reining av återstående avloppsrör
 - 15.d Tvättstuga
16. Stämmans avslutande

Gävle den 14 april 2014

Styrelsen Bostadsrättsföreningen Myran Nr 1



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Myran Nr 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-03-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1944-03-27 och nuvarande stadgar registrerades 2008-06-25 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Olsbacka 47:1	1944	Gävle

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Vardia.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

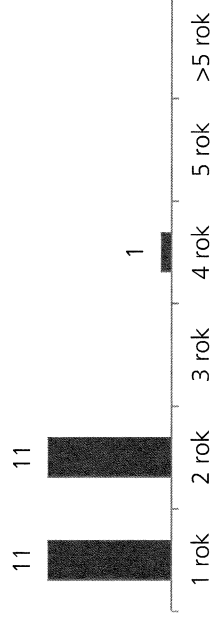
Fastigheterna bebyggdes 1944 och består av 2 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1944.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 156 m², varav 1 128 m² utgör lägenhetsyta och 28 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Renovering av parkeringsplatser	2013
Byte av hängrännor och stuprör	2012
Plåtklädsel av skorstenar	2012
Byte och renovering av yttertak	2012
Renovering trapphus	2011
Akut lagning av befintligt tak	2011
Planerat underhåll	År
Relining av samlingsledningar och stammar	2014
Underhåll och genomgång av befintlig utvändig el	2014
Skrapning och målning av ytterväggar	2014
Lagning av fuktskadad yttervägg Vattugatan 4a	2014

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Sbc	
Städning trapphus Gårdsunderhåll	Mellansvenska städ Gavleservice

Medlemmar

Medlemslägenheter: 23 st.
Överlåtelse under året: 3 st.
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Bo Fredrik Ellström	Ledamot
Sara Christina Nilsson Löke	Ledamot
Bo Gunnar Bobo Andersson	Ledamot
Patric Thomas Strand	Suppleant
Lars Henrik Mosell	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jens Putto	Ordinarie Intern
Ingela Björk	Ordinarie Intern

Valberedning

Tord Engman
Anna-Lena Johard

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-13.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under räkenskapsåret 2013 har Brf Myran nr:1 gjort en stor renovering av parkeringen, dragit om motorvärmaturttagen samt flyttat redskapsboden för att ge mer utrymme för snöröjningen.

Vi har renoverat föreningens gräsklippare och snöslunga hos Petterssons AB.

Vi har även anlitat VVS teknik för att filma samtliga stammar och samlingsledningar för att få en överblick om status och om vad som bör åtgärdas.

Under året har vi varit i kontakt med flertal entreprenörer för målning av fastigheterna och beslutade oss för att anlita Forsby måleri.

Städdagar hade vi under våren och under hösten, där ett fåtal medlemmar hjälptes åt att städa gården, källare och förberedde inför sommaren och vintern.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Under våren 2014 kommer Forsby måleri skrapa och måla om fastigheterna på Parkvägen och Vattugatan.

Engbloms bygg kommer att åtgärda skadan på ytterväggen på Vattugatan 4a samt reparera all utomliggande el tas bort inför målning och återställandet.

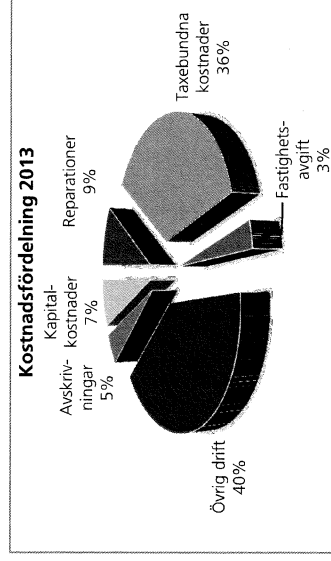
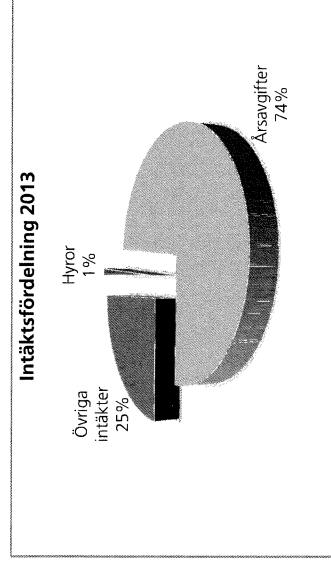
Övrig information

Lagning

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2013-01-01 med 12 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 128 m² bostäder och 28 m² lokaler.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	452	403	404	401
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 303	1 330	217	279
Elkostnad/m ² totalyta	16	17	17	20
Värmekostnad/m ² totalyta	127	117	111	107
Vattenkostnad/m ² totalyta	38	47	32	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	39	36	5	4

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	50 645
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-37 968
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-19 203
summa ansamlad förlust	-6 526

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs

-6 526

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

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2012

2013

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	461 723
Övriga rörelseintäkter	171 995
	633 718

Not 1

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader	-61 358
Reparationer	-55 452
Taxebundna kostnader	-236 454
Övriga driftskostnader	-88 031
Fastighetskatt/Fastighetsavgift	-25 096
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	-49 948
Personalkostnader	-16 376
Avskrivningar	-3 743
	-591 208

Not 2

RÖRELSERESULTAT

97 259

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter	444
Räntekostnader	-41 463
	-41 019

ÅRETS RESULTAT

56 240

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	1 319 017	77 415
Not 3		
Pågående byggnation	0	1 270 760
Not 4		
	1 319 017	1 348 175
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	1 319 017	1 348 175
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	27	0
Skattefordringar	42 726	36 889
Övriga fordringar	8 232	560
Förutbetalda kostnader	45 274	26 220
Not 5		
	96 259	63 669
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	92	92
SBC Klientmedel i SHB	302 564	240 561
	302 655	240 653
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	398 914	304 322
SUMMA TILLGÅNGAR	1 717 931	1 652 497

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Inbetalda insatser	17 726	17 726
Fond för yttre underhåll	37 701	18 498
	55 427	36 224
Ansamlad förlust		
Ansamlad förlust	-57 171	-94 208
Årets resultat	50 645	56 240
	-6 526	-37 968
SUMMA EGET KAPITAL	48 901	-1 744
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	1 440 000	1 470 000
	1 440 000	1 470 000
KORTFRISTIGA SKULDER		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	30 000	30 000
Leverantörsskulder	101 000	49 360
Övriga kortfristiga skulder	8 870	0
Opplupna kostnader	43 959	51 912
Förutbetalda avgifter och hyror	45 201	52 968
	229 030	184 240
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	1 717 931	1 652 497
Ställda säkerheter		
Uttagna fastighetsinteckningar	2 000 000	2 000 000
Ansvarsförbindelser	inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt är tillämplas.

AVSKRIVNINGAR

Byggnader

	2013	2012
	2%	2%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1

ÅRSAVGIFTER OCH HYROR

Årsavgifter	509 808	454 483
Hysesintäkter	6 920	7 240
	516 728	461 723

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetskötsel beställning	0	3 888
Fastighetskötsel gård entreprenad	0	1 980
Fastighetskötsel gård beställning	32 376	13 451
Snöröjning/sandning	16 003	13 715
Städning entreprenad	20 066	21 608
Gemensamma utrymmen	3 099	1 219
Gård	249	1 510
Serviceavtal	3 867	0
Förbrukningsmateriel	7 141	281
Brandskydd	2 209	3 707
Fordon	7 293	0
	92 303	61 358

	2013	2012
Not 2 forts		
Reparationer		
Brf Lägenheter	2 332	0
Tvättstuga	1 200	0
Sophantering/återvinning	1 706	0
Källare	5 553	0
Lås	1 654	4 288
W/S	30 450	29 264
Värmeanläggning/undercentral	1 150	0
Mark/gård/utemiljö	3 233	0
Garage/parkering	776	0
Vattenskada	8 211	21 900
	56 265	55 452

Taxebundna kostnader

El	18 275	19 422
Värme	147 007	135 790
Vatten	44 448	54 527
Sophämtning/renhållning	21 182	26 715
	230 912	236 454

Övriga driftskostnader

Försäkring	66 559	53 927
Kabel-TV	35 124	34 104
	101 683	88 031

Fastighetskatt/Kommunal avgift

19 259

25 096

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	0	1 113
Inkassering avgift/hyra	600	0
Föreningskostnader	202	394
Fritids och Trivselkostnader	0	2 404
Förvaltningsarvode	36 768	36 052
Förvaltningsarvoden övriga	575	2 788
Administration	1 034	3 018
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 180	4 180
	43 359	49 948

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	14 500	14 500
Sociala kostnader	3 770	1 876
	18 270	16 376

Avskrivningar

Byggnad	3 743	3 743
Förbättringar	25 415	0
	29 158	3 743

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

591 208

536 458

	2013-12-31	2012-12-31
Not 3		
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	187 126	187 126
Nyanskaffningar	1 270 760	0
Utgående anskaffningsvärde	1 457 886	187 126
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-109 711	-105 968
Årets avskrivningar enligt plan	-29 158	-3 743
Utgående avskrivning enligt plan	-138 869	-109 711
Planenligt restvärde vid årets slut	1 319 017	77 415
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	4 693 000	4 721 000
Taxeringsvärde mark	1 708 000	1 445 000
	6 401 000	6 166 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	6 393 000	6 094 000
Lokaler	8 000	72 000
	6 401 000	6 166 000
Not 4		
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	0	1 270 760
	0	1 270 760
Not 5		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	32 240	13 573
Kabel-TV	8 973	8 780
Serviceavtal	4 061	3 867
	45 274	26 220

**Not 6
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	17 726	0	0	17 726
Fond för yttre underhåll	37 701	19 203	0	18 498
Summa bundet eget kapital	55 427	19 203	0	36 224
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-57 171	-19 203	56 240	-94 208
Årets resultat	50 645	50 645	-56 240	56 240
Summa ansamlad förlust	-6 526	31 442	0	-37 968
Summa eget kapital	48 901	50 645	0	-1 744

**Not 7
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

Vid årets början
Reservering enligt stadgar
Reservering enligt stämmobeslut
lanspråktagande enligt stadgar
lanspråktagande enligt stämmobeslut
Vid årets slut

	2013	2012
	18 498	147 228
	19 203	18 498
	0	0
	0	-147 228
	0	0
Vid årets slut	37 701	18 498

**Not 8
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Stadshypotek
Summa skulder till kreditinstitut

Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31	2017-09-30
3,060 %	1 470 000	1 500 000	
	1 470 000	1 500 000	

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

	-30 000	-30 000
	1 440 000	1 470 000


Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 320 000 kr.

Not 9
UPPLUPNA KOSTNADER

	2013-12-31	2012-12-31
El	1 658	2 300
Värme	16 534	19 379
Arvoden	14 000	14 500
Sociala avgifter	3 770	3 770
Ränta	7 497	9 563
Snöröjning	0	2 400
Revision	500	0
	43 959	51 912

GÄVLE den / 2014

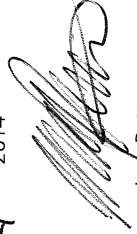

Bo Gunnar Bobo Andersson
Ledamot


Bo Fredrik Ellström
Ledamot

Sara Christina Nilsson Löke
Ledamot


Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 / 4 2014


Ingela Björk
Intern revisor

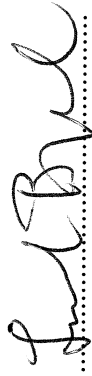

Jerfs Putto
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Vid granskning av brf Myran 1 räkenskaper för tiden 2013-01-01 till 2013-12-31 har vi funnit dessa i god ordning, intäkter och kostnader är styrkta med verifikationer, den kontanta kassan och det kvarstående värdet på bank och vid årsredovisningen har föreningens värdehandlingar uppvisats.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt enligt förda protokoll finns enligt mig icke anledning till anmärkning. Därför föreslår vi årsmötet att bevilja avgående styrelse ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Gävle 9/4 2014



Ingela Björk

Gävle 9/4 2014



Jens Puffo