

Årsredovisning 2014

BALANSRÄKNING
REVISION STYRELSE
INTÄKTER KOSTNADER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
UNDERHÅLLSPLAN
BOKSLUT AVGIFT
RESULTATRÄKNING
FÖRENINGSSTÄMMA
MEDLEMMAR

Bostadsrättsföreningen
MYRAN NR 1

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Myran Nr 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

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.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

Bo Gunnar Bobo Andersson	Ledamot
Bo Fredrik Ellström	Ledamot
Sara Maria Lundén	Ledamot

Lars Henrik Mosell	Suppleant
Patric Thomas Strand	Suppleant
Karin Ingela Björk	Revisor

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Bo Gunnar Bobo Andersson, Karin Ingela Björk, Lars Henrik Mosell, Jens Olof Kristian Putto och Patric Thomas Strand.

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jens Putto	Ordinarie Intern
Ingela Björk	Ordinarie Intern

Valberedning

Tord Engman
Cecilia Olivares

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-05.

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

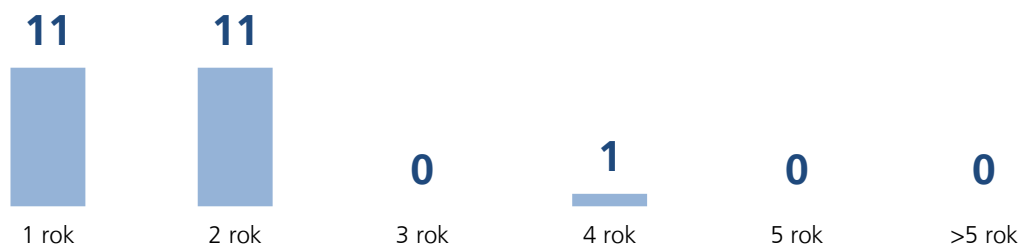
Fastigheterna bebyggdes 1944 och består av 2 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1944.

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

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

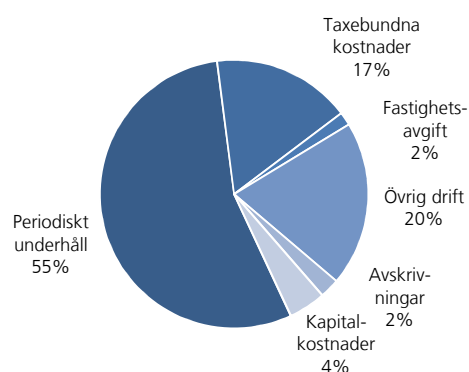
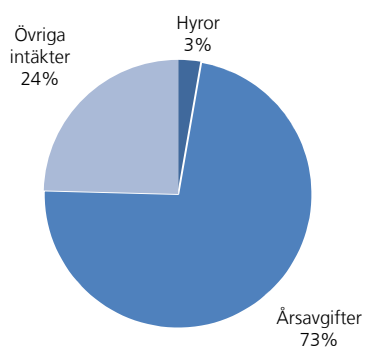
Avtal	Leverantör
SBC	
Städning trapphus	Mellansvenska städ
Gårdsunderhåll	Gavleservice

Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	302 655	240 653
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	701 526	686 636
Finansiella intäkter	719	630
Minskning korta fordringar	52 360	0
Ökning av föreningens lån	652 500	0
Ökning av korta skulder	0	44 790
	1 407 105	732 056
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	1 137 368	562 050
Finansiella kostnader	54 279	45 413
Ökning av korta fordringar	0	32 590
Minskning av föreningens lån	0	30 000
Minskning av korta skulder	79 818	0
	1 271 466	670 053
KASSA VID ÅRETS SLUT	438 294	302 655
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	135 639	62 003

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Fasader, grund och ytterdörrar är skrapade och målade. Arbetet är utfört av Forsby Måleri AB.

Fuktskadad vägg på Vattugatans norra gavel är rivet och utbytt av Engbloms bygg i Gävle AB.

All onödig el och telefonledning är avlägsnad från ytterväggarna innan skrapning och målning. Arbetet utfört av Fredrik Ellström och Lars Mosell.

All utvändig el och utanpåliggande kanaler till elledningar är utbytt av Ytterboms El.

4 nya cykelställ med sammanlagt 24 platser är inköpt och utplacerad på vår gård.

Brandvarnare i våra trappuppgångar är utbytt samt att nya är placerade i våra källare.

Vi har haft gemensam städdag såväl vår som höst.

Grupp bestående av Patric Strand, Fredrik Ellström och Jens Putto har undersökt intresse hos medlemmarna att bygga balkonger. Intresset har varit stort och gruppen har tagit in anbud gällande vad som behöver göras innan eventuellt byggnad av balkonger samt kostnad.

Händelser efter året

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 32 st

Förändring från föregående år: Oförändrat

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	452	452	403	404
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 882	1 303	1 330	217
Elkostnad/m ² totalyta	14	16	17	17
Värmekostnad/m ² totalyta	107	127	117	111
Vattenkostnad/m ² totalyta	37	38	47	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	47	39	36	5
Soliditet (%)	27	3	0	21
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-519	51	56	-627
Nettoomsättning (tkr)	699	686	633	633

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

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-518 561
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-6 526
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-19 203
summa ansamlad förlust	-544 290

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	56 904
att i ny räkning överförs	-487 386

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	529 208	516 728
Övriga rörelseintäkter	Not 2	172 318	169 908
		701 526	686 636
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-758 135	-148 568
Driftkostnader	Not 4	-304 754	-351 854
Övriga externa kostnader	Not 5	-55 709	-43 359
Personalkostnader	Not 6	-18 770	-18 270
Avskrivningar	Not 7	-29 158	-29 158
		-1 166 527	-591 208
RÖLSERESULTAT		-465 001	95 428
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		719	630
Räntekostnader		-54 279	-45 413
		-53 560	-44 783
ÅRETS RESULTAT		-518 561	50 645

Balansräkning

	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 8	1 289 859	1 319 017
	1 289 859	1 319 017
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	1 289 859	1 319 017
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	2	27
SBC Klientmedel i SHB	438 203	0
Övriga fordringar	43 897	50 958
Förutb kostnader och uppl intäkter Not 9	0	45 274
	482 102	96 259
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	92	92
SBC klientmedel i SHB	0	302 564
	92	302 655
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	482 194	398 914
SUMMA TILLGÅNGAR	1 772 052	1 717 931

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 10		
Medlemsinsatser		17 726	17 726
Fond för yttre underhåll	Not 11	56 904	37 701
		74 630	55 427
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-25 729	-57 171
Årets resultat		-518 561	50 645
		-544 290	-6 526
SUMMA EGET KAPITAL		-469 660	48 901
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	2 057 500	1 440 000
		2 057 500	1 440 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	65 000	30 000
Leverantörsskulder		45 120	101 000
Övriga kortfristiga skulder		0	8 870
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 13	74 092	89 160
		184 212	229 030
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 772 052	1 717 931
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 12	2 155 000	2 000 000
Varav i eget förvar		0	0
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.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	50 år	50 år

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

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	509 808	509 808
	Hyror parkering	17 900	6 920
	Hyror förråd	1 500	0
		529 208	516 728
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Kabel-TV intäkter	15 840	15 840
	Värmeintäkter	153 936	153 936
	Öresutjämning	-48	-48
	Övriga intäkter	2 590	180
		172 318	169 908

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	17 568	32 376
	Snöröjning/sandning	11 366	16 003
	Städning entreprenad	17 840	20 066
	Städning enligt beställning	525	0
	Gemensamma utrymmen	2 860	3 099
	Gård	20 753	249
	Serviceavtal	4 061	3 867
	Förbrukningsmateriel	3 085	7 141
	Brandskydd	7 655	2 209
	Fordon	160	7 293
		85 874	92 303
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	2 332
	Tvättstuga	0	1 200
	Sophantering/återvinning	1 706	1 706
	Källare	0	5 553
	Lås	1 219	1 654
	VVS	2 109	30 450
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 150
	Mark/gård/utemiljö	0	3 233
	Garage/parkering	0	776
	Vattenskada	0	8 211
		5 034	56 265
	Periodiskt underhåll		
	Fasad	667 228	0
		667 228	0
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	758 135	148 568
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	15 875	18 275
	Värme	123 276	147 007
	Vatten	42 318	44 448
	Sophämtning/renhållning	22 549	21 182
		204 018	230 912
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	36 504	66 559
	Kabel-TV	44 973	35 124
		81 477	101 683
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	19 259	19 259
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	304 754	351 854

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Kreditupplysning	863	0
	Inkassering avgift/hyra	1 200	600
	Föreningskostnader	217	202
	Styrelseomkostnader	278	0
	Fritids och Trivselkostnader	1 499	0
	Förvaltningsarvode	37 662	36 768
	Förvaltningsarvoden övriga	0	575
	Administration	5 210	1 034
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 780	4 180
		55 709	43 359
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	15 000	14 500
	Sociala kostnader	3 770	3 770
		18 770	18 270
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	3 743	3 743
	Förbättringar	25 415	25 415
		29 158	29 158
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 457 886	187 126
	Nyanskaffningar	0	1 270 760
	Utgående anskaffningsvärde	1 457 886	1 457 886
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-138 869	-109 711
	Årets avskrivningar enligt plan	-29 158	-29 158
	Utgående avskrivning enligt plan	-168 027	-138 869
	Planenligt restvärde vid årets slut	1 289 859	1 319 017
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	4 693 000	4 693 000
	Taxeringsvärde mark	1 708 000	1 708 000
		6 401 000	6 401 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	6 393 000	6 393 000
	Lokaler	8 000	8 000
		6 401 000	6 401 000

Not 9	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	0	32 240
	Kabel-TV	0	8 973
	Serviceavtal	0	4 061
		0	45 274

Not 10	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	17 726
	Fond för yttre underhåll	56 904	19 203	37 701
	S:a bundet eget kapital	74 630	19 203	55 427
Ansamlad förlust				
	Ansamlad förlust	-25 729	-19 203	-57 171
	Årets resultat	-518 561	-50 645	50 645
	S:a ansamlad förlust	-544 290	-537 764	-6 526
	S:a eget kapital	-469 660	0	48 901

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2014	2013
	Vid årets början	37 701	18 498
	Reservering enligt stadgar	19 203	19 203
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	56 904	37 701

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	3,060 %	1 440 000	1 470 000
	Handelsbanken	2,650 %	682 500	0
	Summa skulder till kreditinstitut		2 122 500	1 470 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-65 000	-30 000
			2 057 500	1 440 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 797 500 kr.

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2014-12-31	2013-12-31
El	0	1 658
Värme	0	16 534
Arvoden	14 000	14 000
Sociala avgifter	3 770	3 770
Ränta	7 344	7 497
Snöröjning	0	0
Revision	0	500
Förutbetalda avgifter och hyror	48 478	45 201
Upplupna kostnader	500	0
	74 092	89 160

Styrelsens underskrifter

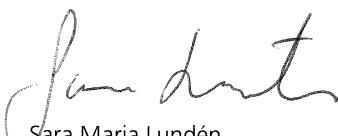
GÄVLE den 18/4 2015



Bo Gunnar Bobo Andersson
Ledamot



Bo Fredrik Ellström
Ledamot



Sara Maria Lundén
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16/4 2015

Ingela Björk
Intern revisor



Jens Putto
Intern revisor



REVISIONSBERÄTTELSE


Vid granskning av brf Myran 1 räkenskaper för tiden 2014-01-01 till 2014-12-31 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 15/4 2015


.....
Ingela Björk

Gävle 15/4 2015


.....
Jens Putto