
Årsredovisning

BRF MYHRMARKEN
1/1 2014 - 31/12 2014
Org nr 716401-3745

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	7
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Luthagen 16:3 i Uppsala kommun kommun med därpå uppförda 2 st byggnader med 55 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1965. Fastighetens adress är Stabby Allé 3 - 7.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
12	24	16	3

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
3	16	26

Total bostadsarea: 3 340 m²

Årets taxeringsvärde 37 422 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 37 422 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa tom 2014-07-31

samt Folksam from. 2014-08-01 tom 2014-12-31

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2009 då avgifterna höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Årsavgifterna för 2014 uppgick i genomsnitt till 605 kr/m²/år.

Avtal

Föreningen har ingått följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning	Avslutas 2014-12-31
Riksbyggen	Fastighetservice	Avslutas 2014-12-31
OTIS AB	Hissar	
Com Hem	Kabel-TV	

Efter den senaste stämman och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse		Vald t.o.m. årsstämman
Ordinarie ledamöter	Utsedd av	
Monika Hall	Stämman	2015
Elisabeth Albrektsson	Stämman	2015
Fritjof Jonsson	Stämman	2016
Görgen Burman	Stämman	2015
Jonas Petersson	Stämman	2015
Styrelsesuppleanter		
Tina Weiselius	Stämman	2016
Owe Nylander	Stämman	2016
Tove Stammers	Stämman	2016

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Agneta Bäckman	Föreningsvald revisor	Stämman
BOREV Revisionsbyrå AB	Godkänd revisor	Stämman

Valberedning

Gudrun Gustavsson	Stämman
Ingrid Berglind	Stämman

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Medlemsinformation

Medlemmar

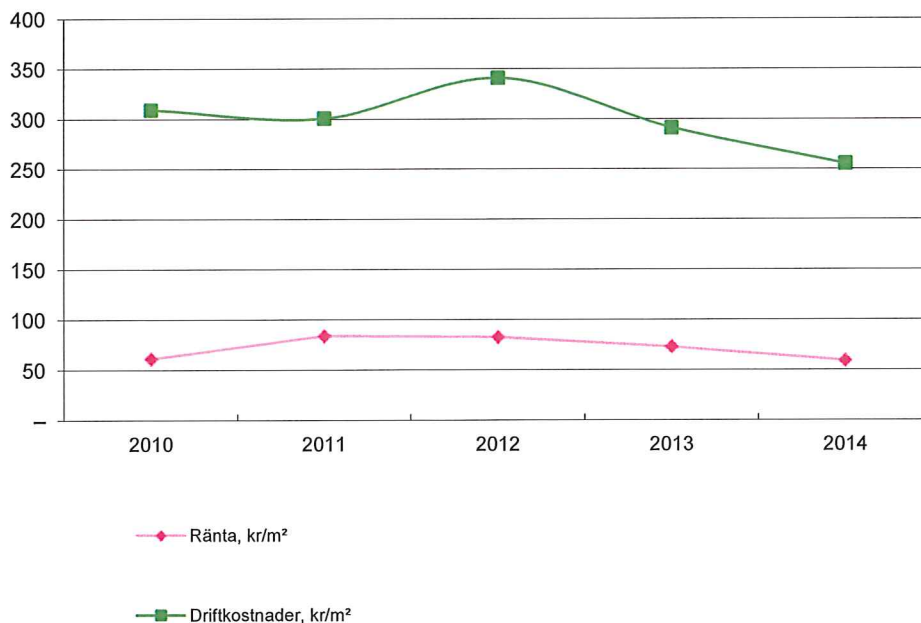
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 81

Överlåtelser

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st).

Flerårsöversikt

Kostnadsutveckling, räntekostnader och driftkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	2 194	2 196	2 195	2 192	2 189
Årets resultat	287	124	- 46	117	266
Balansomslutning	15 497	15 633	15 900	16 746	17 091
Soliditet	51%	48%	47%	45%	43%
Likviditet	126%	70%	48%	118%	233%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	605	605	604	605	605
Driftkostnader, kr/m²	255	291	341	300	309
Ränta, kr/m²	59	73	83	84	61
Lån, kr/m²	2 099	2 181	2 181	2 429	2 602

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 405 906
Årets resultat före fondförändring	286 830
Summa överskott	<u>1 692 736</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till yttre underhållsfond enligt stadgarna	<u>-104 050</u>
Att balansera i ny räkning	1 588 686

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 193 634	2 194 097
Övriga rörelseintäkter		488	1 680
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>2 194 122</u>	<u>2 195 777</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2	- 892 685	-1 018 027
Fastighetsadministration	3	- 328 003	- 321 796
Personalkostnader	4	- 70 488	- 66 749
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	- 410 980	- 410 980
Summa rörelsekostnader		<u>-1 702 156</u>	<u>-1 817 552</u>
Rörelseresultat		491 966	378 225
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster	6	1 606	462
Räntekostnader och liknande poster		- 206 742	- 254 785
Summa finansiella poster		<u>- 205 136</u>	<u>- 254 323</u>
Årets resultat		<u>286 830</u>	<u>123 903</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	14 619 684	15 003 951
Inventarier, verktyg och installationer	8	49 478	76 191
Summa anläggningstillgångar		14 669 162	15 080 142
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		105 406	150
Övriga fordringar	9	27 561	13 204
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	20 013	113 212
Summa kortfristiga fordringar		152 981	126 566
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		–	70 000
Summa kortfristiga placeringar		–	70 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	674 850	356 496
Summa kassa och bank		674 850	356 496
Summa omsättningstillgångar		827 830	553 062
SUMMA TILLGÅNGAR		15 496 992	15 633 204

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 585 184	3 585 184
Fond för yttre underhåll		2 542 079	2 552 474
Summa bundet eget kapital		<u>6 127 263</u>	<u>6 137 658</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 416 301	1 282 004
Årets resultat		286 830	123 903
Summa fritt eget kapital		<u>1 703 131</u>	<u>1 405 906</u>
Summa eget kapital		<u>7 830 394</u>	<u>7 543 564</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	7 009 217	7 294 769
Summa långfristiga skulder		<u>7 009 217</u>	<u>7 294 769</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	331 275	331 275
Leverantörsskulder		92 805	162 878
Övriga kortfristiga skulder	14	1 716	47 224
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	231 585	253 494
Summa kortfristiga skulder		<u>657 381</u>	<u>794 871</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>15 496 992</u>	<u>15 633 204</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		11 894 000	11 894 000
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till xxx kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverat fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Underhåll/underhållsfond

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Rak	67	2072
Stamreovering	Rak	67	2056
Fasadreovering	Rak	30	2032
Säkerhetsdörrar	Rak	30	2036
Tvättstugeutrustning 2006	Rak	10	2016
Tvättstugeutrustning 2007	Rak	10	2017
Hissar	Rak	20	2032

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31 2013-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	2 019 828	2 019 783
Hyrer, lokaler	88 656	88 589
Hyrer, garage	52 800	52 800
Hyrer, p-platser	29 650	29 700
Hyrer, övriga	3 600	3 750
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	–	- 61
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	–	- 55
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 900	- 133
Rabatter	–	- 275
	<u>2 193 634</u>	<u>2 194 097</u>

Not 2 Driftkostnader

Reparationer	88 773	51 545
Underhåll	–	114 445
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	69 155	68 770
Försäkringspremier	30 234	24 251
Kabel- och digital-TV	76 920	75 280
Fastighetsskötsel	10 150	4 187
Trädgårdsskötsel	1 852	–
Obligatoriska besiktningar	23 871	1 713
Övriga utgifter, köpta tjänster	–	14 034
Snö- och halkbekämpning	8 358	24 632
Förbrukningsmateriel	4 585	7 015
Vatten	96 243	119 254
El	52 595	53 491
Uppvärmning	365 625	392 829
Sophantering och återvinning	64 325	66 581
	<u>892 685</u>	<u>1 018 027</u>

Not 3 Fastighetsadministration

Förvaltningsarvode	308 378	303 404
Juridiska kostnader	450	2 325
Arvode, yrkesrevisorer	11 604	11 958
Möteskostnader	–	349
Övriga förvaltningskostnader	4 350	900
Kontorsmateriel	2 775	–
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	0
Köpta tjänster	–	2 500
Bankkostnader	446	360
	<u>328 003</u>	<u>321 796</u>

Not 4 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	35 000	35 000
Sammanträdesarvodet	17 600	14 800
Arvode till valberedningen	1 000	2 000
Föreningsvald revisor	1 000	1 000
Summa	<u>54 600</u>	<u>52 800</u>
Sociala kostnader	15 888	13 949
	<u>70 488</u>	<u>66 749</u>

Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	195 525	195 525
Standardförbättringar	188 742	188 742
Maskiner och inventarier	26 713	26 713
	<u>410 980</u>	<u>410 980</u>

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	289	170
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	1 059	288
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	163	–
Övriga ränteintäkter	95	4
	<u>1 606</u>	<u>462</u>

2014-12-31 2013-12-31

Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	13 035 023	13 035 023
Mark	1 697 909	1 697 909
Standardförbättringar	5 327 261	5 327 261
Summa anskaffningsvärden	20 060 193	20 060 193
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 239 018	-3 043 493
Standardförbättringar	-1 817 224	-1 628 482
	-5 056 242	-4 671 975
Årets avskrivning byggnader	- 195 525	- 195 525
Årets avskrivning standardförbättringar	- 188 742	- 188 742
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 440 509	-5 056 242
Restvärde enligt plan vid årets slut	14 619 684	15 003 951

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	267 129	267 129
Summa anskaffningsvärden	267 129	267 129
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 190 938	- 164 225
	- 190 938	- 164 225
Årets avskrivningar	- 26 713	- 26 713
Inventarier och verktyg	- 26 713	- 26 713
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 217 651	- 190 938
Restvärde enligt plan vid årets slut	49 478	76 191

Not 9 Övriga fordringar

Skattefordringar	17 510	2 863
Fastighetsavgift/skatt	9 935	10 320
Skattekonto	116	21
	27 561	13 204

2014-12-31 2013-12-31

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	–	70
Förutbetalda försäkringspremier	–	17 592
Förutbetalt förvaltningsarvode	–	75 768
Förutbetald renhållning	552	552
Förutbetald kabel-tv-avgift	19 461	19 230
	<u>20 013</u>	<u>113 212</u>

Not 11 Kassa och bank

Handkassa	3 296	3 296
Bankmedel	213	213
Förvaltningskonto i Swedbank	671 340	352 986
	<u>674 850</u>	<u>356 496</u>

Not 12 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	587 168	2 998 016	2 552 474	1 282 004	123 903
Disposition enl årsstämmbeslut				123 903	- 123 903
Avsättning till underhållsfond			104 050	- 104 050	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 114 445	114 445	
Årets resultat					286 830
Vid årets slut	587 168	2 998 016	2 542 079	1 416 301	286 830

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	7 340 492	7 626 044
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 331 275	- 331 275
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>7 009 217</u>	<u>7 294 769</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	2,70%	2016-12-01	4 253 076		148 856	4 104 220
STADSHYPOTEK	2,77%	2015-12-01	1 000 000		100 000	900 000
STADSHYPOTEK	2,96%	2014-12-01	2 372 968		36 696	2 336 272
			7 626 044		285 552	7 340 492

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 331 275 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	1 716	1 716
Skuld sociala avgifter och skatter	–	14 363
Clearing	–	31 145
	<u>1 716</u>	<u>47 224</u>

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	8 892	943
Upplupna räntekostnader	11 850	14 518
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	–	2 926
Upplupna elkostnader	4 453	4 821
Upplupna värmekostnader	44 366	52 483
Upplupna kostnader för renhållning	–	333
Upplupna revisionsarvoden	13 000	12 271
Upplupna styrelsearvoden	27 300	3 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 150	3 463
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	<u>111 574</u>	<u>158 737</u>
	231 585	253 494

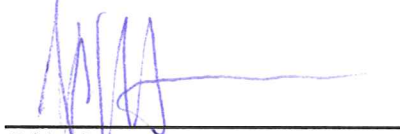
Uppsala 2015-04-07



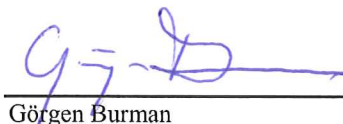
Monika Hall



Elisabeth Albrektsson



Fritjof Jonsson



Görgen Burman



Jonas Petersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-04-23


Agneta Bäckman
Föreningsvald revisor

BOREV Revisionsbyrå AB
Godkänd revisor

Borev revisionsbyrå AB

Registrerat revisionsbolag

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Myhrmarken, org.nr. 716401-3745

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Myhrmarken, för räkenskapsåret

2014.01.01 – 2014.12.31

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 föreningens 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2014.01.01 – 2014.12.31.

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 revisionsd 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 bostadsrättslagen, 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 23 april 2015


Tomas Jonasson
Godkänd revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultat-räkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrätts-havaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rätts-havaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

BRF MYHRMARKEN

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF MYHRMARKEN i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta teck-

nats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrorelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

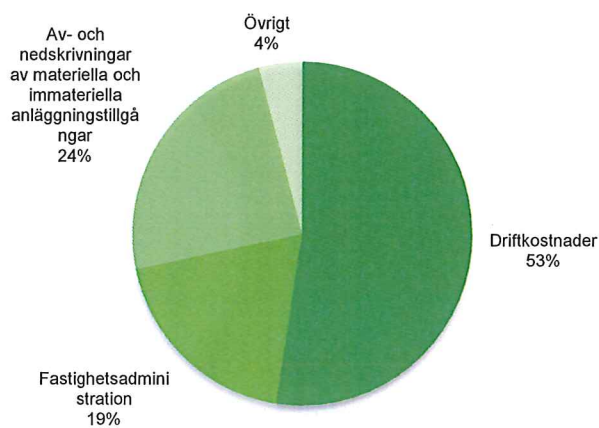
Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

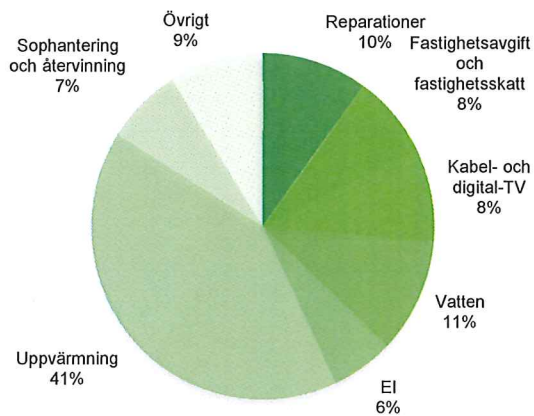
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2014	2013
Driftkostnader	892 685	1 018 027
Fastighetsadministration	328 003	321 796
Personalkostnader	70 488	66 749
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	410 980	410 980
Summa kostnader	1 702 156	1 817 552



Driftskostnadsfördelning

	2014	2013
Reparationer	88 773	51 545
Underhåll	0	114 445
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	69 155	68 770
Försäkringspremier	30 234	24 251
Kabel- och digital-TV	76 920	75 280
Fastighetsskötsel	10 150	4 187
Trädgårdsskötsel	1 852	0
Obligatoriska besiktningar	23 871	1 713
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	14 034
Snö- och halkbekämpning	8 358	24 632
Förbrukningsmateriel	4 585	7 015
Vatten	96 243	119 254
El	52 595	53 491
Uppvärmning	365 625	392 829
Sophantering och återvinning	64 325	66 581
Summa driftkostnader	892 685	1 018 027



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2014	2013
BOA (kvm):	3340	3340
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	27	15
Underhåll	0	34
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	21	21
Försäkringspremier	9	7
Kabel- och digital-TV	23	23
Fastighetsskötsel	3	1
Trädgårdsskötsel	1	0
Obligatoriska besiktningar	7	1
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	4
Snö- och halkbekämpning	3	7
Förbrukningsmateriel	1	2
Vatten	29	36
El	16	16
Uppvärmning	109	118
Sophantering och återvinning	19	20
Summa driftkostnader	267	305