

ÅRSREDOVISNING 2014

Styrelsen för Bostadsrättsförening Miniaturen, 769617-3439, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01—2014-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt

Föreningen äger och förvaltar fastigheten till tomträtten Miniaturen 3 i Stockholm.

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god.

En underhållsplan för de kommande 10 åren upprättades i samband med förvärvet av fastigheten.

Under 2015 planeras fasaden att renoveras.

Medel reserveras årligen till den yttre fonden för det planerade underhållet (not 6)

Årsavgiften planeras oförändrad det närmaste året.

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 2007-09-12, nuvarande stadgar registrerades 2011-09-08 och den ekonomiska planen registrerades 2009-12-12 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening).

Styrelsen

Gunilla Klevhamre

Björn Borssén

Charlotte Ljunggren

Marcus Johansson

Styrelsen har under året haft nio protokollförda möten.

Revisor

Martin Stark

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhöll 2014-06-02. Då hela styrelsen omvaldes.

Fastigheten

Fastigheten till tomträtten Miniaturen 3 i Stockholm förvärvades 2010-01-15. Fastigheten är försäkrad av Brandkontoret till fullvärde.

Föreningen har vid årsskiftet 41 lägenheter upplåtna med bostadsrätt, 11 hyreslägenheter, 2 butik/kontorslokaler samt fem lagerlokaler. Taxeringsvärdet är 44 363 000 kr varav byggnadsvärdet är 24 239 000 kr.

Utfört underhåll 2014

Installation av bredband.

75

Kassaflöde - Likviditetsanalys

Nettoomsättning	2 139 320
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-2 223 850
Förändringar kortfristiga fordringar & kortfristiga skulder	-89 568
Kassaflöde från löpande verksamhet	-174 098
Årets amorteringar	-1 500 000
Insatser & upplåtelseavgifter lägenheter	4 250 000
Investeringar, bredband	-96 100
Kostfristigt sparande i fonder	-172 500
Förändringar av likvidamedel	2 307 302
Likvida medel vid årets början	831 736
Likvida medel vid årets slut	3 139 038

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året upplåtit två lägenheter på marknaden. En del av tillskottet från försäljningarna har används till att amortera på lånen. Tillskottet kommer även att användas för den planerade fasadrenoveringen. I samband med bredbandsinstallationen vid årsskiftet 2013/14 tar föreningen ut en avgift om 129 kr/mån per lägenhet.

Med anledning av att det från 1 januari 2014 gäller nya regelverk för god redovisningssed och att olika regelverk skall användas av olika företag har föreningen beslutat använda sig av de s.k. K2- reglerna (BFNAR 2009:1), vilket kan medföra att årets ekonomiska redovisning till vissa delar inte kan jämföras med föregående års uppgifter, se Redovisningsprinciper (sid 7).

MEDLEMSINFORMATION

Medlemslägenheter: 41 st

Överlåtelser under året: 6 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

Antal medlemmar 2014-12-31: 46st

Förändring från föregående år: + 3 st

FLERÅRSÖVERSIKT

Belopp i tkr	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	2 139	2 141	2 126	2 114	1 901
Resultat efter finansnetto	-453	-434	-760	- 590	- 30
Balansomslutning	61 470	59 282	59 627	59 662	60 267
Soliditet	65%	61%	62%	60%	60%

75

RESULTATDISPOSITION**Till föreningsstämmans förfogande står:**

Balanserat resultat	-2 260 030
Årets resultat	<u>-453 275</u>
Resultat att fördela	-2 713 305

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	-133 089
Resultat att fördela	<u>-2 713 305</u>
Summa	-2 846 394

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

75

Brf Miniaturen

		2014-01-01	2013-01-01
Resultaträkning		2014-12-31	2013-12-31
Nettoomsättning	Not 1	2 139 320	2 140 977
Summa intäkter		2 139 320	2 140 977
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-1 262 451	-1 201 797
Tomträttsavgäld		-167 500	-142 700
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-73 284	-80 180
Avskrivningar		-368 745	-359 134
Summa fastighetskostnader		-1 871 980	-1 783 811
Rörelseresultat		267 340	357 166
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter		8 260	13 019
Räntekostnader och liknande resultatposter		-728 875	-804 444
Summa finansiella poster		-720 615	-791 425
Resultat efter finansiella poster		-453 275	-434 259
Årets resultat		-453 275	-434 259

TT₅

Brf Miniaturen

Balansräkning		2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 3	57 551 130	57 846 070
Inventarier & installationer	Not 4	456 241	433 946
Summa materiella anläggningstillgångar		58 007 371	58 280 016
Summa anläggningstillgångar		58 007 371	58 280 016
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		1 137	1 167
Andra kortfristiga placeringar		322 500	150 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 5	0	20 605
Summa kortfristiga fordringar		323 637	171 772
<i>Kassa och bank</i>		3 139 038	831 739
Summa omsättningstillgångar		3 462 675	1 003 511
Summa tillgångar		61 470 046	59 283 527
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		37 368 189	35 685 626
Upplåtelseavgifter		4 974 745	2 407 308
Yttre fond		444 937	311 848
Summa Bundet eget kapital		42 787 871	38 404 782
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 260 030	-1 692 682
Årets resultat		-453 275	-434 259
Summa fritt eget kapital		-2 713 305	-2 126 941
Summa eget kapital		40 074 566	36 277 841

175

Brf Miniaturen

Balansräkning		2014-12-31	2013-12-31
Skulder			
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	21 000 000	22 500 000
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Skatteskulder		153 464	169 240
Övriga skulder		0	7 619
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 8	242 016	328 827
Summa kortfristiga skulder		395 480	505 686
Summa skulder		21 395 480	23 005 686
Summa eget kapital och skulder		61 470 046	59 283 527
Poster inom linjen			
Ställda panter för skulder till kreditinstitut			
Fastighetsinteckningar		28 000 000	28 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

673

Brf Miniaturen

Noter**Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Årsredovisningen upprättades för första gången enligt BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och närmast föregående räkenskapsår. Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningar

Avskrivning på byggnader sker enligt plan med 0,5 % på årsbasis. Avskrivningar på installationer, maskiner och inventarier sker efter uppskattad livslängd med antingen 10 % eller 20 % per år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan eller fastställd budget. Minimiavsättning regleras i föreningens stadgar.

Fastighetsskatt och Kommunal fastighetsavgift

Den statliga fastighetsskatten på bostäder ersätts från och med 2008 av Kommunal fastighetsavgift. För flerbostadshus uppgår avgiften år 2014 till 1 217 kr per bostadslägenhet. Fastighetskatt utgår med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Not 1	Nettoomsättning	2014-01-01	2013-01-01
		<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
	Årsavgifter	1 132 052	1 040 976
	Hyror, bostäder	745 860	838 618
	Hyror, lokaler	241 165	245 920
	Pant- & överlåtelseavgifter	18 653	14 162
	Övrigt	1 590	1 301
		<u>2 139 320</u>	<u>2 140 977</u>

Brf Miniaturen

Noter

	2014-01-01	2013-01-01
	2014-12-31	2013-12-31
Not 2 Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	175 727	243 557
Reparationer och underhåll	111 487	26 595
Fjärrvärme	323 593	393 673
El	59 151	58 984
Vatten	77 079	76 226
Sophämtning	86 489	84 563
Fastighetsförsäkring	34 243	29 734
Förvaltningsarvoden	84 594	73 392
Styrelsearvode	65 000	65 000
Sociala avgifter	20 557	20 423
Kabel-TV, internet	93 568	47 156
Mäklrarvode m.m.	80 854	0
Övrig drift	50 109	69 826
Summa drift	1 262 451	1 189 129
Not 3 Byggnader		
Anskaffningsvärde	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	58 988 016	58 922 110
Årets investeringar		65 906
Summa	58 988 016	58 988 016
Avskrivningar		
Ingående avskrivningar	1 141 946	847 006
Årets avskrivningar	294 940	294 940
Summa	1 436 886	1 141 946
Bokfört värde	57 551 130	57 846 070
Not 4 Inventarier & installationer		
Anskaffningsvärde	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	540 288	101 651
Årets investeringar	96 100	438 637
Summa	636 388	540 288
Avskrivningar		
Ingående avskrivningar	106 342	42 148
Årets avskrivningar 20 %	2 206	20 330
Årets avskrivningar 10 %	71 599	43 864
Summa	180 147	106 342
Bokfört värde	456 241	433 946

vts

Brf Miniaturen

Noter**Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda kostnader	0	20 605
Upplupna intäkter	0	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	20 605

Not 6 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	35 685 626	2 407 308	311 848	-1 692 682	-434 259
Inbetalda insatser	1 682 563				
Inbetalda upplåtelseavg		2 567 437			
Resultatdisposition			133 089	-567 348	434 259
Årets resultat					-453 275
Belopp vid årets slut	37 368 189	4 974 745	444 937	-2 260 030	-453 275

Not 7 Långfristiga skulder till kreditinstitut Lånen löper amorteringsfritt.

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	2014-12-31 Belopp	2013-12-31
SEB	2,09%	3 mån	7 250 000	8 000 000
SEB	1,68%	3 mån	7 250 000	8 000 000
SEB	4,98%	2015-03-28	6 500 000	6 500 000
Summa skulder till kreditinstitut			21 000 000	22 500 000

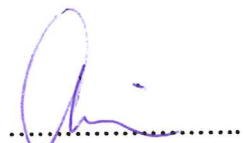
Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

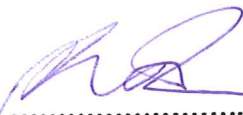
	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna kostnader	98 232	187 267
Förutbetalda intäkter	143 784	141 560
	242 016	328 827

75

Stockholm

2015-05-76


Charlotte Ljunggren


Marcus Johansson


Björn Borssén


Gunilla Klevhamre

Min revisionsberättelse har 2015-05- 28

avgivits beträffande denna årsredovisning



MARTIN STARK
REVISOR

*Till föreningsstämman i
BRF Miniaturen
Org nr 769617-3439*

Revisionsberättelse

Jag har granskat bokföringen och årsredovisning samt styrelsens förvaltning i *BRF Miniaturen* avseende räkenskapsåret 2014-01-01—2014-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingar och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att bokföringen och årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel.

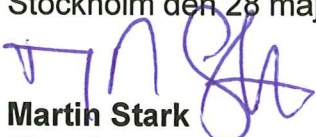
En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman

- fastställer de i årsredovisningen intagna balans- och resultaträkningarna
- disponerar resultatet i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen
- beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Stockholm den 28 maj 2015


Martin Stark
Civ. Ek.