allabrf.se

Styrelsen för Brf Myrlejonet nr 1 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
Nya stadgar har antagits vid ordinarie föreningsstämma 2009-05-14 samt vid extra föreningsstämma 2009-05-27 och har registrerats hos Bolagsverket 2009-10-14.

Fastighet och lägenhetsfördelning
Föreningens fastighet, Myrlejonet 1 och Myran 2 bebyggdes 1993 och är belägen i Stockholms kommun.
Föreningen äger fastigheten med tomträtt.
På fastigheten finns 3 st bostadshus innehållande 35 bostadsrättslägenheter och en gemensamhetslokal.
Dessutom finns 16 garageplatser.

Lägenhetsfördelning:

5	st 1 rum och kök		
9	st 2 rum och kök		
9	st 3 rum och kök		
11	st 4 rum och kök		
1	st 5 rum och kök	Total bostadsyta: 2 846 kvm	Total lokalyta: 21 kvm

Styrelse
Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2014-05-15 bestått av:

Ordinarie	Anders Nilsson	Ordf.
	Åke Lind	
	Hanna Öberg	
	Joakim Gagnfors	
Suppleanter	Päivikki Myrman	
	Pia Nyström	

Fram till föreningsstämman var Kenny Andersson ordinarie ledamot.

Revisorer		
Ordinarie	Margareta Kleberg	Kleberg Revision AB som utser suppleant för sig
Suppleant	Mariana Cederstam	

allabrf.se

Valberedning

Ingvar Wirén	Sammankallande
Fredrik Arenander	

Fastighetens tekniska status
För fastigheten finns en 20 årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Konditionsbesiktningen av fastigheten har utförts 2013.
Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2008 (intervall vart 10:e år).
OVK besiktning har skett 2011.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 45 545 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 62 500 kronor, vilket föreslås i resultatdispositionen belasta den yttre reparationsfonden.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser
Under perioden har 3 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1 st andrahandsuthyrning. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis.Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 43 (42) medlemmar.

Fastighetsförvaltning
Styrelsen har under året haft 8 (8) protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av Driftia Förvaltning AB.

Försäkring
Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad i Allians Försäkring via Bostadsrätterna. I denna försäkring ingår inte ett så kallat bostadsrättstillägg, detta måste den enskilda medlemmen själv inkludera i sin hemförsäkring.

Ekonomi
Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Årsavgifter
För närvarande finns inga beslut om förändring av årsavgifterna.

Övrigt
Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2015 = 1 113 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2015=445 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

allabrf.se

Not 13 Analys av kassaflöde

	2014-12-31	2013-12-31
Årets resultat	141 246	440 294
Justering för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet	452 994	190 913
Likviditet från resultatet	**594 240**	**631 207**
Förändring Kortfristiga fordringar exkl. avr kto ISS (IB - UB)	-10 195	-15 421
Avgår förändring avr.kto ISS redovisas som likvida medel	771	31 175
Likviditet från rörelsekapitalet	**-9 424**	**15 754**
Ackumulerad likviditet från rörelsen	**584 816**	**646 961**
Amortering lån	-271 000	-77 080
Likviditet från investeringar och lån	**-271 000**	**-77 080**
Årets kassaflöde	**313 816**	**569 881**
Likvida medel		
Kassa och bank	837 458	824 718
Avräkning ISS Facility Services AB	1 192 042	890 968
Likvida medel vid årets slut	**2 029 500**	**1 715 686**

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 14 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Swedbank Hypotek AB	2,3	2019-08-23	3 000 000	3 193 920
Swedbank Hypotek AB	2,89	2016-08-11	2 871 000	2 871 000
Swedbank Hypotek AB	2,96	2016-11-25	3 449 395	3 487 935
Swedbank Hypotek AB	3,15	2015-03-25	1 949 395	1 987 935
			11 269 790	**11 540 790**

Kortfristig del av långfristig skuld	-107 080	-77 080

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 734 390 kronor.

allabrf.se

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna löner och arvoden	44 400	44 500
Upplupna sociala avgifter	13 950	13 982
Upplupna räntekostnader	48 990	10 849
Förskottsbetalda hyror och avgifter	183 254	199 959
Periodisering hyror p g a årsavisering	4 570	4 565
Upplupna uppvärmningskostnader	36 514	30 864
Upplupna elavgifter	0	3 980
Upplupna renhållningsavgifter	0	1 674
Upplupna reparationer och underhåll	0	7 265
Beräknat arvode för revision	12 500	12 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 110	0
	345 288	**330 138**

Stockholm den 30 mars 2015

Anders Nilsson

Åke Lind

Hanna Öberg

Joakim Gagnfors

Min revisionsberättelse har lämnats 29 april 2015

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

allabrf.se

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Myrlejonet nr 1
716421-9391

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Myrlejonet nr 1 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 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.

K L E B E R G R E V I S I O N A B

allabrf.se

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 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 revisionssed 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 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 resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 29 april 2014

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

KLEBERG REVISION AB

allabrf.se

Flerårsöversikt	**2014**	**2013**	**2012**	**2011**
Nettoomsättning (tkr)	2 077	2 076	2 077	2 075
Resultat efter finansiella poster (tkr)	141	440	-55	90
Soliditet (%)	72,3	71,7	71,3	71,2
Kassalikviditet (%)	454,3	412,1	299,6	277,6
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	120	120	120	120
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	2 437	2 317	2 291	2 316
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	666	666	666	666
Lån kronor per kvm yta	3 931	4 025	4 052	4 079

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 682 078
årets vinst	141 246
	1 823 324
disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	120 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-62 500
i ny räkning överföres	1 765 824
	1 823 324

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

allabrf.se

Resultaträkning

	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 076 723	2 075 944
Övriga rörelseintäkter		3 897	19 904
Summa rörelseintäkter		**2 080 620**	**2 095 848**
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 015 184	-944 077
Förvaltnings och övriga externa kostnader	5	-80 404	-107 680
Personalkostnader	6	-59 337	-68 747
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-452 994	-190 913
Summa rörelsekostnader		**-1 607 918**	**-1 311 416**
Rörelseresultat		**472 702**	**784 432**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 152	18 835
Räntekostnader och liknande resultatposter		-346 608	-362 973
Summa finansiella poster		**-331 456**	**-344 138**
Resultat efter finansiella poster		**141 246**	**440 294**
Resultat före skatt		**141 246**	**440 294**
Årets resultat	7	**141 246**	**440 294**

allabrf.se

Balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	39 791 362	40 241 737
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	2 619	5 238
Summa materiella anläggningstillgångar		**39 793 981**	**40 246 975**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		**39 796 781**	**40 249 775**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres-, avgifts- och kundfordringar		60	60
Övriga fordringar	10	1 199 471	898 732
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	88 527	77 996
Summa kortfristiga fordringar		**1 288 058**	**976 788**
Kassa och bank			
Kassa och bank		837 458	824 718
Summa omsättningstillgångar		**2 125 516**	**1 801 506**
SUMMA TILLGÅNGAR		**41 922 297**	**42 051 281**

allabrf.se

Balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 265 235	4 265 235
Upplåtelseavgifter		5 206 300	5 206 300
Kapitaltillskott		16 560 000	16 560 000
Yttre reparationsfond		2 436 815	2 316 815
Summa bundet eget kapital		**28 468 350**	**28 348 350**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 682 078	1 361 784
Årets resultat	13	141 246	440 294
Summa fritt eget kapital		**1 823 324**	**1 802 078**
Summa eget kapital		**30 291 674**	**30 150 428**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	11 162 710	11 463 710
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		107 080	77 080
Leverantörsskulder		12 586	26 477
Skatteskulder		2 960	3 448
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	345 287	330 138
Summa kortfristiga skulder		**467 913**	**437 143**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**41 922 297**	**42 051 281**

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	37 369 000	37 369 000
Summa ställda säkerheter	**37 369 000**	**37 369 000**

allabrf.se

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 1993.

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.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Föreningens fond för planenligt underhåll
Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden 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.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	110 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år

Nyckeltalsdefinitioner
Nettoomsättning (tkr)
Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)
Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

allabrf.se

Not 2 Rörelseintäkter

	2014	2013
Hyresintäkter garage och p-platser	115 200	115 200
Hyresintäkter övriga objekt	68 145	67 616
Årsavgifter bostäder	1 894 228	1 894 228
Hyresbortfall ./.	-1 200	-1 100
Debiterade avgifter	350	0
Övriga ersättningar och intäkter	120	12 560
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 777	7 344
	2 080 620	**2 095 848**

Not 3 Underhållskostnader

	2014	2013
Löpande reparationer	76 954	31 634
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	62 500	0
	139 454	**31 634**

Not 4 Driftkostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	88 590	84 470
Besiktning / Serviceavtal	35 549	34 032
Yttre skötsel / Snöröjning	0	35 845
Fastighetsel	39 313	52 529
Uppvärmning	305 381	323 378
Vatten	54 308	54 725
Sophämtning	34 790	36 239
Fastighetsförsäkring	23 225	22 252
Självrisk/reparation försäkringsskador	2 313	2 188
Avgälder, arrenden och avgifter	203 024	179 246
Kabel-TV / Internet	46 642	45 189
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	42 595	42 350
	875 730	**912 443**

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2014	2013
Administration, kontor och övrigt	8 321	13 303
Revisionsarvode	11 125	12 919
Förvaltningsarvode	51 784	50 497
Övriga externa tjänster/kostnader	6 020	17 845
Övriga förbrukningsinventarier/material	3 154	13 116
	80 404	**107 680**

allabrf.se

Not 6 Personalkostnader

	2014	**2013**
Styrelsearvoden	42 526	44 500
Löner övriga	6 000	11 500
Sociala avgifter	10 811	12 747
	59 337	**68 747**

Not 7 Analys av årets resultat

	2014	**2013**
Årets resultat	141 246	440 294
Avskrivningar ej likviditetspåverkan	452 994	190 913
Gjorda amorteringar	-271 000	-77 080
Förslag till reservering yttre reparationsfond	-120 000	-120 000
Förslag till ianspråktagande yttre reparationsfond	62 500	0
	265 740	**434 127**

Not 8 Byggnader och mark

	2014-12-31	**2013-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	45 254 743	45 254 743
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**45 254 743**	**45 254 743**
Ingående avskrivningar	-5 013 006	-4 824 712
Årets avskrivningar	-450 375	-188 294
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-5 463 381**	**-5 013 006**
Utgående redovisat värde	**39 791 362**	**40 241 737**
Taxeringsvärden byggnader	30 000 000	30 000 000
Taxeringsvärden mark	18 800 000	18 800 000
	48 800 000	**48 800 000**

allabrf.se

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 095	13 095
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**13 095**	**13 095**
Ingående avskrivningar	-7 857	-5 238
Årets avskrivningar	-2 619	-2 619
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-10 476**	**-7 857**
Utgående redovisat värde	**2 619**	**5 238**

Not 10 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Avräkning skattekonto	7 429	7 764
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	1 192 042	890 968
	1 199 471	**898 732**

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	7 903	7 418
Förutbetald kabel-TV	11 156	11 023
Förutbetalt arrende och avgäld	51 975	46 025
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 493	13 530
	88 527	**77 996**

Not 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 265 235	21 766 300	2 316 815	1 361 784	440 294
Disposition av föregående års resultat:			120 000	320 294	-440 294
Årets resultat					141 246
Belopp vid årets utgång	**4 265 235**	**21 766 300**	**2 436 815**	**1 682 078**	**141 246**

Reservering/ianspråktagande till/från yttre reparationsfonden har skett med 120 000/-0 kronor enligt stämmobeslut.