

Styrelsen för Brf Myrlejonet nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

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.

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

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

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter samt kapitalvinster upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 10 815 937 (10 815 937) kronor.

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad i Söderberg & Partners Insurance Consulting AB via Bostadsrätterna. I denna försäkring ingår inte ett så kallat bostadsrättstillägg, detta måste den enskilda medlemmen själv inkludera i sin hemförsäkring. X

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2016-05-19 bestått av:

Ordinarie	Anders Nilsson Åke Lind Mikael Wallin Helén Büchner	Ordförande Sekreterare/Vice ordförande Ekonomiansvarig Teknikansvarig
Suppleanter	Päivikki Myrman Eva Bogren	Städ & lokalansvarig Trädgårdsansvarig

Fram till föreningsstämman var Joakim Gagnfors ordinarie ledamot.

Valda revisorer vid ordinarie stämma:

Ordinarie	Margareta Kleberg	Kleberg Revision AB som utser suppleant för sig
Suppleant	Mariana Cederstam	
Valberedning	Ingvar Wirén Fredrik Arenander	Sammanställande

Styrelsen har under året haft 7 (7) 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.

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.

Styrelsen reviderar regelbundet underhållsplanen. 2016 års 20-åriga plan sträcker sig fram till och med 2035 och innehåller åtgärder för sammanlagt ca 6 miljoner kronor. Självklart är osäkerheten i såväl åtgärder som belopp stor och större blir den ju längre fram i tiden man kommer. Beräkningarna bygger på kostnader för normalt slitage och kända livslängder för olika typer av installationer. Det innebär att mycket annat oförutsett kan inträffa liksom att planerade åtgärder inte behöver genomföras som tänkt. Planens viktigaste uppgift är att säkerställa att föreningen har tillräckliga resurser för att vidta nödvändiga åtgärder. Under en följd av år har årligen avsatts 120 000 kr till yttre reparationsfonden. Enligt planen räcker fondens pengar, med denna avsättning, fram till 2032 då ett planmässigt underskott på 1,3 miljoner kronor redovisas i fonden. Styrelsen föreslår ändå att vi ligger kvar med de senaste årens avsättning. För att skapa utrymme för framtida åtgärder har vi valt att amortera på lånen med ca 1 % år, vilket under tiden fram till 2034 motsvarar ca 2 miljoner kr. Det gör att föreningen inte behöver ha stora likvida reserver.

#### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 130 718 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 320 206 kronor, avseende byte tvättmaskin, byte av synkroniseringskedjor och kedjehjul i hissar, installation taksäkerhet, målning av fönsterbleck samt tre skärmtak. Man har även kompletterat lekplatsen med Blomsterbord och motorcykel. 300 000 kronor föreslås i resultatdispositionen att belasta den yttre reparationsfonden. X / u

### Medlemsinformation

Under perioden har 1 st överlåtelse ägt rum. Inga andrahandsupplåtelser finns noterade hos styrelsen. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 45 (45) medlemmar.

För närvarande finns inga beslut om förändring av årsavgifterna. Kommunens beslut om att höja tomträttsavgälderna kommer dock att kräva avgiftshöjningar om några år. Nuvarande tomträttsavtal gäller till 2022. Styrelsen undersöker om det kan bli lägre kostnader om föreningen friköper fastigheterna.

Flerårsöversikt	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)	2 076	2 076	2 077	2 076
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-172	197	141	440
Soliditet (%)	74,3	72,5	72,3	71,7
Kassalikviditet (%)	360,6	540,2	454,3	412,1
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	120	120	120	120
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	2 593	2 494	2 437	2 317
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	666	666	666	666
Lån kronor per kvm yta	3 507	3 894	3 931	4 025

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Kapital- tillskott	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balansera t resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 265 235	16 560 000	5 206 300	2 494 315	1 765 823	196 791
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll				120 000	-120 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll				-20 950	20 950	
Balanseras i ny räkning					196 791	-196 791
Upplåtelse av ny bostadsrätt						
Årets resultat						-171 885
Belopp vid årets utgång	4 265 235	16 560 000	5 206 300	2 593 365	1 863 564	-171 885

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 863 564
årets förlust	-171 885
	<b>1 691 679</b>

disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	120 000
anspråktagande av yttre reparationsfond	-300 000
i ny räkning överföres	1 871 679
	<b>1 691 679</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		2 076 357	2 075 712
Övriga rörelseintäkter		803	14 415
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 077 160</b>	<b>2 090 127</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 396 849	-980 705
Övriga externa kostnader	5	-82 110	-114 048
Personalkostnader	6	-62 321	-62 869
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-450 375	-452 994
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 991 655</b>	<b>-1 610 616</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>85 505</b>	<b>479 511</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 370	11 564
Räntekostnader och liknande resultatposter		-266 760	-294 284
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-257 390</b>	<b>-282 720</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-171 885</b>	<b>196 791</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-171 885</b>	<b>196 791</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-171 885</b>	<b>196 791</b>

## Balansräkning

Not 2016-12-31 2015-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	7	38 890 612	39 340 987
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>38 890 612</b>	<b>39 340 987</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

**Summa anläggningstillgångar** 38 893 412 39 343 787

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Hyses-, avgifts- och kundfordringar		0	1 950
Övriga fordringar	9	443 544	860 356
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	97 739	89 809
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>541 282</b>	<b>952 115</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		1 356 889	1 748 083
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 356 889</b>	<b>1 748 083</b>

**Summa omsättningstillgångar** 1 898 172 2 700 198

**SUMMA TILLGÅNGAR** 40 791 583 42 043 984

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		26 031 535	26 031 535
Yttre reparationsfond		2 593 365	2 494 315
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>28 624 900</b>	<b>28 525 850</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		1 863 564	1 765 823
Årets resultat		-171 885	196 791
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 691 679</b>	<b>1 962 614</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>30 316 579</b>	<b>30 488 464</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	9 948 550	11 055 630
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 948 550</b>	<b>11 055 630</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		107 080	107 080
Leverantörsskulder		54 166	59 988
Skatteskulder		3 383	2 751
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	361 825	330 071
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>526 454</b>	<b>499 890</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>40 791 583</b>	<b>42 043 984</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Föreningens fond för planerligt 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. 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.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

### Not 2 Rörelseintäkter

	2016	2015
Hysesintäkter garage och p-platser	115 200	115 200
Hysesintäkter övriga objekt	68 129	67 884
Årsavgifter bostäder	1 894 228	1 894 228
Hysesbortfall ./.	-1 200	-1 600
Övriga ersättningar och intäkter	360	180
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	443	14 235
	2 077 160	2 090 127



### Not 3 Underhållskostnader

	2016	2015
Löpande reparationer	69 968	23 444
Löpande reparationer och underhåll av bostäder	60 750	0
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	320 206	20 950
	<b>450 924</b>	<b>44 394</b>

### Not 4 Driftkostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	79 476	100 732
Besiktning / Serviceavtal	41 680	42 827
Yttre skötsel / Snöröjning	8 125	15 750
Fastighetsel	61 363	47 806
Uppvärmning	344 734	306 087
Vatten	48 644	56 368
Sophämtning	37 703	39 575
Fastighetsförsäkring	23 167	24 643
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	3 381
Avgälder, arrenden och avgifter	208 973	208 973
Kabel-TV / Internet	47 680	46 664
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	44 380	43 505
	<b>945 925</b>	<b>936 311</b>

### Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2016	2015
Administration, kontor och övrigt	5 284	16 376
Revisionsarvode	12 325	18 388
Förvaltningsarvode	56 248	55 526
Övriga externa tjänster/kostnader	6 110	21 250
Övriga förbrukningsinventarier/material	2 142	2 508
	<b>82 109</b>	<b>114 048</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvoden	44 300	44 500
Löner övriga	4 500	6 000
Sociala avgifter	13 521	12 369
	<b>62 321</b>	<b>62 869</b>

Föreningen har ingen fast anställd personal.

1  
/m

**Not 7 Byggnader och mark**

	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	45 254 743	45 254 743
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>45 254 743</b>	<b>45 254 743</b>
Ingående avskrivningar	-5 913 756	-5 463 381
Årets avskrivningar	-450 375	-450 375
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 364 131</b>	<b>-5 913 756</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>38 890 612</b>	<b>39 340 987</b>
Taxeringsvärden byggnader	31 000 000	30 000 000
Taxeringsvärden mark	22 200 000	18 800 000
	<b>53 200 000</b>	<b>48 800 000</b>

**Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	13 095	13 095
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 095</b>	<b>13 095</b>
Ingående avskrivningar	-13 095	-10 476
Årets avskrivningar	0	-2 619
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 095</b>	<b>-13 095</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 9 Övriga fordringar**

	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Avräkning skattekonto	8 471	7 469
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	435 072	852 887
	<b>443 543</b>	<b>860 356</b>

*[Handwritten signature]*

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	7 399	8 370
Förutbetald kabel-TV	11 651	11 410
Förutbetalt arrende och avgäld	53 061	53 048
Förutbetald vattenavgift	3 519	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 109	16 981
	<b>97 739</b>	<b>89 809</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Swedbank Hypotek AB	2,3	2019-08-23	2 940 000	2 970 000
Swedbank Hypotek AB	1,21	2020-08-25	2 271 000	2 871 000
Swedbank Hypotek AB	1,14	2018-11-23	2 972 315	3 410 855
Swedbank Hypotek AB	1,87	2022-01-25	1 872 315	1 910 855
			<b>10 055 630</b>	<b>11 162 710</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-107 080	-107 080

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 948 550 kronor.

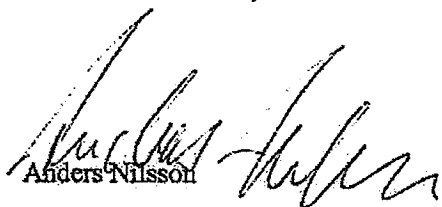
### 12 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	37 369 000	37 369 000
	<b>37 369 000</b>	<b>37 369 000</b>

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna löner och arvoden	44 300	44 500
Upplupna sociala avgifter	13 919	13 982
Upplupna räntekostnader	32 207	46 812
Förskottsbetalda hyror och avgifter	216 289	171 529
Periodisering hyror p g a årsavisering	4 572	4 571
Upplupna uppvärmningskostnader	35 538	33 677
Beräknat arvode för revision	15 000	15 000
	<b>361 825</b>	<b>330 071</b>

Stockholm den 4 april 2017.

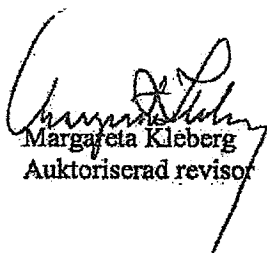
  
Anders Nilsson

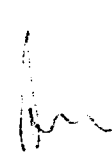
  
Åke Lind

  
Mikael Wallin

  
Helén Büchner

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-04-11.

  
Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i  
Brf Myrlejonet nr 1  
org.nr 716421-9391

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Myrlejonet nr 1 för räkenskapsåret 2016.01.01 – 2016.12.31.

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 2016 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.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Myrlejonet nr 1 för räkenskapsåret 2016.01.01.- 2016.12.31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### *Revisorns ansvar*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

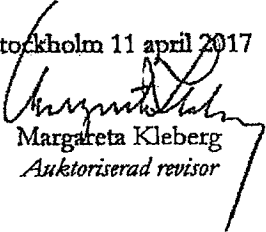
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 11 april 2017

  
Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor

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

4910 Brf Myrlejonet nr 1  
Stockholm

Budget registrerad \_\_\_\_\_ Sign \_\_\_\_\_

9 mån

		RESULTAT	BUDGET	RESULTAT	BUDGET
		2015	2016	2016	2017
Avser tusentals kronor - tkr					
Hysesintäkter garage	301330	115	115	86	115
Hysesintäkter övriga objekt	301601	68	68	51	68
Årsavgifter bostäder	3021	1 894	1 894	1 420	1 894
Hysesbortfall (outhyrt) ./.	308601	-1	-2	-1	-2
Gemensamhetslokal	3213				
Övriga intäkter	3290				
Fakturerade kostnader	3514	14	0	1	
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>		<b>2 090</b>	<b>2 075</b>	<b>1 557</b>	<b>2 075</b>
Fastighetsskötsel entr.	4110	37	39	29	40
Fastighetsskötsel entr. utöver avtal	4111	26	25	0	25
Städning entr.	4120	29	31	23	32
Städning utöver avtal	4121	8	6	6	6
Obligatorisk ventilationskontroll	4141				14
Besiktning hiss, Inspecta	414210	4	4	4	4
Besiktning övriga	414220	7	1	1	1
Serviceavtal	4143	32	31	30	33
Energideklarationer	4144				
Yttre skötsel	4160	16	10	8	10
Löpande reparationer/underhåll	4300	16	60	33	60
Löp rep/underhåll bostäder	4310			60	
Löp rep/underhåll lokaler	4320				
Löp rep/underhåll tvättstuga	4334	0	10	1	10
Löp rep/underhåll hissar	4346	8	10	6	10
Löp rep/underhåll huskropp utvändigt	4350				
Löp rep/underhåll markytor	4360	0	0	5	
Planenligt underhåll	4500	21		233	
Planenligt underhåll installationer	4540				30
Planenligt underhåll garage	4570				56
Elavgifter	4610	48	50	43	56
Uppvärmning	4620	306	340	249	350
Vatten & avlopp	4630	56	62	47	65
Sophämtning	4640	38	42	29	42
Container/grovsopor	4641	2			
Fastighetsförsäkringar	4711	25	26	18	24
Självrisk/reparation försäkringsskador	4712	3			
Försäkringsersättningar	4713				
Tomträttsavgälder 2022-03-31	4741	208	208	156	208
Arrende	4742	1	1	1	1
Kabel-TV	4760	45	46	34	47
Internet	4770	2	3	2	3
Fastighetsskatt	4800	43	44	33	46
Förbrukningsinventarier	5410				
Övr förbrukningsinventarier/material	5490	3	10	2	10
Kreditupplysning	6061	1		1	
Inkasso/avhysning/långtidsbevakning	6062				
Hyses/avgifts förluster	6351				



Styrelsearvode	6410	45	45	34	45
Revisionsarvode	6420	18	16	11	15
Möteskostnad stämma	6451	1	2	1	2
Möteskostnad styrelse	6452	2	5	2	5
Förvaltningsarvoden	6481	54	55	42	57
Förvaltningsarvode utöver avtal	6482	1			
Överlåtelse-/pantförskrivningskostnad	6483	12	0	1	0
Övriga förvaltningskostnader	6490	1	6	2	6
Bankkostnader	6570	1	1	1	1
Konsultarvoden	6550	0	5	0	5
Övriga externa tjänster	6590	15			
Föreningsavgifter	6982	5	5	4	5
Löner övriga	7020	6	12	5	12
Löner arvoden/vicevärd	721001				
Lagstadgade sociala avgifter	7510	12	18	11	18
Avskrivning byggnad	7821	450	450	338	450
Avskrivning om- och tillbyggnader	7822	0	0	0	0
Avskrivning maskiner	7831	3	0	0	0
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		1 611	1 679	1 506	1 804
<b>RÖRELSENS RESULTAT</b>		479	396	51	271
Ränteintäkter från bank	8311	12	0		
Övriga ränteintäkter klientmedel	8319				
<b>FINANSIELLA INTÄKTER</b>		12	0	0	0
Räntekostnader fastighetslån	8411	294	276	210	189
<b>FINANSIELLA KOSTNADER</b>		294	276	210	189
Statlig skatt	8980				
<b>RESULTAT</b>	8999	197	120	-159	82
Föreslås i resultatdispositionen:					
Ianspråktagande av yttre reparationsfond		21		233	86
Reservering till yttre reparationsfond ./.		-120	-120	-90	-120
		98	0	-16	48

Beslut resultatdispositionen	15-12-31	16-12-31	17-12-31
Balanserat resultat enl BR	1 766	1 864	1 848
Yttre reparationsfond enl BR	2 494	2 593	2 450
Ianspråktagande av yttre reparationsfond	-21	-233	-86
Reservering till yttre reparationsfond	120	90	120
Summa yttre rep.fond efter stämmobeslut	2 593	2 450	2 484

1 896

## BUDGET INKLUDERAR FÖLJANDE HÖJNINGAR:

Årsavgifter

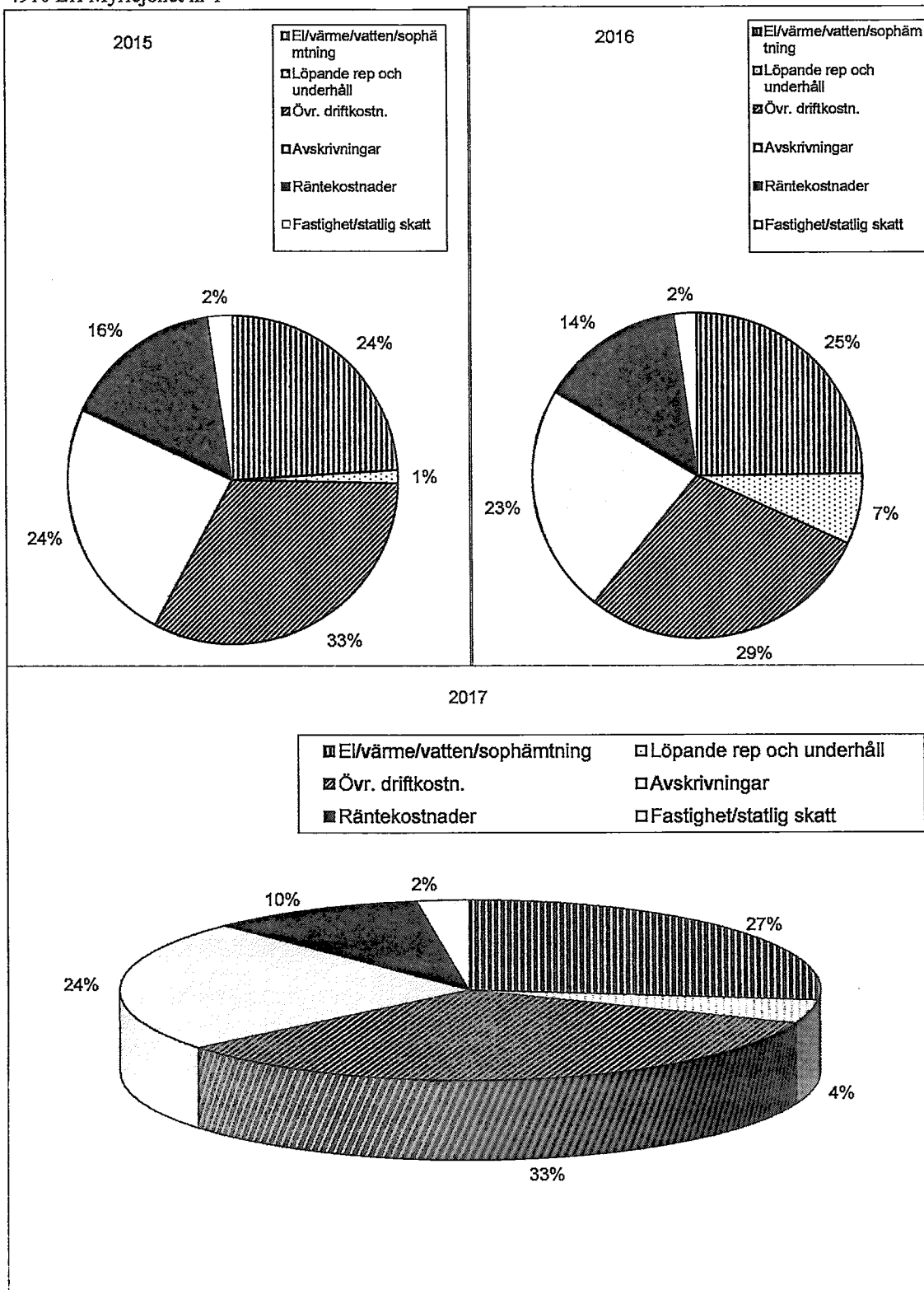
FROM:

Genomsnittlig avgift per 2015-12-31 uppgår till 666 kr/kvm.

SIGN: ÅW

	2015	2016	2017
El/värme/vatten/sophämtning	450	368	513
Löpande rep och underhåll	24	105	80
Övr. driftkostn.	608	429	629
Avskrivningar	453	338	450
Räntekostnader	294	210	189
Fastighet/statlig skatt	43	33	46
Kostnader exkl. planenligt underhåll	1 872	1 483	1 907

4910 Brf Myrlejonet nr 1



## BRF Myrlejonet nr 1 2017 10,055,630

Långivare	Konv.dag	Skuld	Period	Dgr	%	Ränta	Amort.
Swedbank	8/23/19	2,940,000	1/1-3/3	63	2.30%	11,834	7,500
Hypotek		2,932,500	4/3-3/6	90	2.30%	16,862	7,500
<b>2658957762</b>		2,925,000	4/6-3/9	90	2.30%	16,819	7,500
Lån 10		2,917,500	4/9-3/12	90	2.30%	16,776	7,500
		2,910,000	4/12-31/12	27	2.30%	5,020	
Swedbank	8/25/20	2,271,000	1/1-3/3	63	1.21%	4,809	0
Hypotek		2,271,000	4/3-3/6	90	1.21%	6,870	0
<b>2658957754</b>		2,271,000	4/6-3/9	90	1.21%	6,870	0
Lån 11		2,271,000	4/9-3/12	90	1.21%	6,870	0
		2,271,000	4/12-31/12	27	1.21%	2,061	
Swedbank	11/25/18	2,972,315	1/1-3/3	63	1.14%	5,930	9,635
Hypotek		2,962,680	4/3-3/6	90	1.14%	8,444	9,635
<b>2658957739</b>		2,953,045	4/6-3/9	90	1.14%	8,416	9,635
Lån 12		2,943,410	4/9-3/12	90	1.14%	8,389	9,635
		2,933,775	4/12-31/12	27	1.14%	2,508	
Swedbank	1/25/22	1,872,315	1/1-14/3	75	1.87%	7,294	9,635
Hypotek		1,862,680	15/3-14/6	90	1.87%	8,708	9,635
<b>2658957721</b>		1,853,045	15/6-14/9	90	1.87%	8,663	9,635
Lån 13		1,843,410	15/9-14/12	90	1.87%	8,618	9,635
		1,833,775	15/12-31/12	15	1.87%	1,429	
		9,948,550				153,137	107,080
<b>Avskrivningar</b>							
Byggnad	442,525		10 år				
Markanläggning							
Maskiner							
Ömb. lokal	7,350		100 år				
Totalt 3/17 AW	450,375						