

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
-----------	-------------------

X


Valberedning

Ingvar Wirén
Fredrik Arenander

Sammanställande

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

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 3 st överlåtelse 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.

X


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.

X

A

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



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

Hyses-, 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



Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
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
<i>Fritt eget kapital</i>			
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			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		37 369 000	37 369 000
Summa ställda säkerheter		37 369 000	37 369 000



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 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 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.

Not 2 Rörelseintäkter

	2014	2013
Hysesintäkter garage och p-platser	115 200	115 200
Hysesintäkter övriga objekt	68 145	67 616
Årsavgifter bostäder	1 894 228	1 894 228
Hysesbortfall ./.	-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



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



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.

X



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

Långgivare	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.

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

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

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 ersättningskyldig 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

K
L
E
B
E
R
G

R
E
V
I
S
I
O
N

A
B