

Årsredovisning för
Brf Arbetsmyran

769606-1576

Räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Kassaflödesanalys
Tilläggsupplysningar
Noter
Underskrifter

1-4
5
6-7
8
9
10-12
13



Handwritten notes in blue ink:
2014
AM
KSTW

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Arbetsmyran, 769606-1576 får härmed avge årsredovisning för 2014-01-01 - 2014-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med 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 privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningens fastigheter

BRF Arbetsmyran bildades och registrerades år 2001. Föreningen äger fastigheten TOR 3 i Stockholms kommun. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med totalt 23 lägenheter samt två lokaler. Av lägenheterna är samtliga bostadsrätter ägda av medlemmar. Den totala boytan är ca 1 995 kvm. Fastigheten är byggd 1914. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Lägenhetsfördelning:

11	2 rum och kök
2	3 rum och kök
9	4 rum och kök
1	5 rum och kök

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2001-02-14.

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2013-06-05.

Andrahanduthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande basbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av gällande basbelopp. Samtliga dessa avgifter handläggs av Visma Services AB.

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma (2014-06-16) och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ruben Aronsson	Ordförande
Jens Rödö	Sekreterare
Helena Willman	Ledamot
Claes Lindholm	Ledamot
Stefan Persson	Suppleant
Daniel Rudny	Suppleant



- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.
- Styrelsen har under året hållit elva protokollförda sammanträden.

Revisorer och revisorsuppleanter
Roger Ehrman, Revisab KB
Andreas Odeborn (revisorssuppleant)

Valberedning
Magnus Roubert och Daniel Rudny

Föreningens ekonomi

Årsavgifter
Årsavgifterna har varit oförändrade under 2014.

Fastighetsskatt
Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 217 kr per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde på bostäder samt fastighetsskatt 1 % på taxeringsvärdet för lokaler. Taxeringsvärdena framgår av not 4.

Budget för nästa år
Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2015. I samband med budgetarbetet undersöker styrelse möjligheten att sänka avgifterna.

Ekonomisk förvaltning
Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Visma Services AB.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Reglering vattenskada från altanbygge

Under verksamhetsåret har kostnaderna slutreglerats från vattenskadan som följde av ett altanbygge på plan 6 år 2009. Den överenskommelse som ingicks mellan parterna 2011 uppfylldes. Föreningens fordran på totalt 750 000 kronor har därmed reglerats.

Fönsterrenovering

Föreningen har under 2014 genomfört en omfattande renovering av skadade fönster, främst på den solutsatta gatufasaden, men även i viss utsträckning på gårdshusdelen. Arbetena har bestått i utbyte av rötskadade fönsterdelar och ommålning av ytterbågarna. Omfattningen av rötskadorna var större än förväntat.

I samband med fönsterrenoveringen har de bostadsrättsinnehavare som så önskade haft möjlighet att installera bullerglas.

Översvämning i källaren

I samband med häftig nederbörd under sommaren drabbades föreningen vid flera tillfällen av översvämningar i källaren. De akuta åtgärderna var bortsugning av dagvatten och installation av afuktningsaggregat. För att förhindra framtida översvämningar har föreningen vidtagit de felavhjälpande åtgärder som ligger inom föreningens kontroll: spolning av dagvattenledningar inom fastigheten, utbyte av dräneringspump, översyn av pumparnas övervakningssystem. Trolig orsak till översvämningen är att de kommunala dagvattenledningarna inte har tillräcklig kapacitet, och risken för framtida översvämningar i källaren kvarstår. Översvämningen har felanmälts till Stockholm Vatten AB.



Föreningens lånebild

Föreningen nödgades utöka lånen med 500 000 kronor på grund av fönsterrenoveringen. I och med regleringen av vattenskadan från altanbygget kommer denna lånedel att återbetalas under första delen av 2015.

Föreningens lån vid årsskiftet uppgår till 10 100 000 kronor, varav 500 000 kronor kommer att amorteras under första delen av 2015. Lånen löper på tre månader. Ränteläget på föreningens lån bedöms som fördelaktigt, snitträntan är för närvarande (2015-02-23) 1,353 procent.

Medlemsinformation

	2014-12-31	2013-12-31
Vid räkenskapsårets början	34	
Tillkommande medlemmar	4	
Avgående medlemmar	-3	
Summa	35	-

Att antalet medlemmar är fler än antalet bostadsrätter beror på att en del bostadsrätter har fler än en ägare och varje ägare är medlem i föreningen.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Planerad verksamhet under kommande år

Renoveringsarbeten

Styrelsens bedömning är att det inte kommer att vara nödvändigt med större renoveringsarbeten under 2015. Nästa planerade, men inte tidsatta, renoveringsprojekt är målning och omläggning av yttertak.

Föreningens lånebild

Efter den planerade amorteringen kommer föreningen att ha banklån på 9 600 000 kronor. Planen är att fortsätta med tre månaders bindningstid. Räntenivån bedöms vara fortsatt fördelaktigt.

Flerårsöversikt

	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Nettoomsättning, tkr	1 367	1 357	1 033	
Resultat efter finansiella poster, tkr	87	-243	10	
Soliditet %	76	76	71	
Årets resultat, tkr	87	-243	10	
Underhållsfond, tkr	416	416	416	
Lån per kvm bostadsyta	5 062,0	5 038,0	5 627,0	
Genomsnittlig skuldränta, %	1,9	3,1	2,6	
Taxeringsvärde, tkr	48 938	48 938		

Definitioner av nyckeltal framgår av tilläggsupplysningar



Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	-128 408
årets resultat	<u>86 912</u>
Totalt	-41 496
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till fond för yttre underhåll	146 814
i ny räkning överförs	<u>-188 310</u>
Totalt	-41 496

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.



Ann J/C Ad
2019

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	1 366 704	1 357 254
Övriga rörelseintäkter		1 515	89 341
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 368 219	1 446 595
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-840 630	-897 893
Övriga externa kostnader		-108 000	-258 539
Personalkostnader	3	-3 286	-30 997
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 4,5		-254 837	-249 335
Summa rörelsekostnader		-1 206 753	-1 436 764
Rörelseresultat		161 466	9 831
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		113 763	60 867
Räntekostnader och liknande resultatposter		-188 317	-313 540
Summa finansiella poster		-74 554	-252 673
Resultat efter finansiella poster		86 912	-242 842
Resultat före skatt		86 912	-242 842
Årets resultat		86 912	-242 843

MM. ✓ AD
1/10/14

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	40 894 227	40 818 969
Inventarier, verktyg och installationer	5	-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	719 156	330 095
Summa materiella anläggningstillgångar		41 613 383	41 149 064
Summa anläggningstillgångar		41 613 383	41 149 064
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		50 876	87 782
Övriga fordringar		186 647	807 039
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		56 815	91 292
Summa kortfristiga fordringar		294 338	986 113
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 093 204	598 491
Summa Kassa och bank		1 093 204	598 491
Summa omsättningstillgångar		1 387 542	1 584 604
SUMMA TILLGÅNGAR		43 000 925	42 733 668

M.A.O.
amm.
celten

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Upplåtelseavgift		4 321 779	4 321 779
Inbetalda insatser		27 813 883	27 813 883
Fond för yttre underhåll		451 240	451 240
<i>Summa bundet eget kapital</i>		32 586 902	32 586 902
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-128 408	114 435
Årets resultat		86 912	-242 843
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-41 496	-128 408
Summa eget kapital		32 545 406	32 458 494
Långfristiga skulder	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		10 100 000	10 050 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		10 100 000	10 050 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		193 815	-
Övriga skulder		13 531	13 225
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		148 173	211 949
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		355 519	225 174
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 000 925	42 733 668

Ställda panter och säkerheter

Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetinteckning	17 150 000	17 150 000
Summa ställda säkerheter	17 150 000	17 150 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

MAO.
AMM.
CJEN

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	161 467	9 831
Erhållna räntor	113 763	60 867
Erlagda räntor	-188 317	-313 540
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m*	254 836	80 819
	<u>341 749</u>	<u>-162 023</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	341 749	-162 023
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	691 775	40 157
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	130 345	-723 871
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 163 869	-845 737
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-719 156	330 095
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-719 156	330 095
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	50 000	1 175 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	50 000	1 175 000
Årets kassaflöde	494 713	659 358
Likvida medel vid årets början	598 491	
Likvida medel vid årets slut	1 093 204	659 358

* Avskrivningar, bokslutsdispositioner och bokföringsmässiga justeringar.

Handwritten notes in blue ink: "M.A.O.", "AMM.", "Ceston".

Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

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 närmaste föregående räkenskapsåret.

Definition av nyckeltal

Lån per kvm bostadsyta *Bokförd låneskuld i förhållande till bostadsarea enligt taxeringsbesked*
Genomsnittlig skuldränta *Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån*

Avskrivningar

Avskrivningar enligt plan baserat på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. Mark är ej föremål för avskrivning.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	200
Till- och ombyggnation	60
Markanläggning	10

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Hyror bostäder	-	22 640
Hyror lokal, moms	306 192	-
Hyror lokal	-	286 759
Årsavgifter	1 060 272	1 046 516
Kravavgift	240	-
Pantsättningsavgift	-	1 335
Öresutjämning	-	4
Summa	1 366 704	1 357 254

Not 2 Fastighetskostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Fastighetsskötsel och städ	49 966	-
Fastighetsskötsel	12 240	40 058
Snöröjning	-	782
Städ	12 421	39 113
Hissbesiktning	1 319	24 677
Övriga fastighetskostnader	10 193	-
Reparationer	257 568	14 982
Reparation bostäder	-	98 663
Reparation lokal	-	11 640
Reparation gemensamma utrymmen	-	36 651
Reparation installationer	-	8 680
Reparation el	-	18 750
Reparation hissar	15 036	9 538
Reparation byggnad	-	84 678
Serviceavtal	2 842	-
El	32 219	43 234
Fjärrvärme	277 916	271 932
Vatten	35 218	42 361
Sophämtning	20 609	20 937
Fastighetsförsäkring	37 955	36 321
Bredband	16 141	30 752
Kabel-Tv	1 616	6 329
Fastighetsskatt	57 371	57 815
Summa	840 630	897 893

Not 3 Personalkostnader

Medelantal anställda

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Män	-	-
Kvinnor	-	-
Totalt	-	-

R

*AM 21.10.14
C. J. A. O.*

**Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader,
inklusive pensionskostnader**

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Arvoden och andra ersättningar:	-	20 000
Löner	2 500	-
Totala löner och ersättningar	2 500	20 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	786	10 997
Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	3 286	30 997

Not 4 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	42 934 185	42 934 185
- Nyanskaffningar	330 095	
	43 264 280	42 934 185
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-2 115 216	-1 865 881
- Årets avskrivning enligt plan	-254 837	-249 335
	-2 370 053	-2 115 216
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	40 894 227	40 818 969

Taxeringsvärde

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Tor 3</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	20 680 000	20 680 000
Taxeringsvärde mark:	28 258 000	28 258 000
	48 938 000	48 938 000
Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
Bostäder:	46 000 000	46 000 000
Lokaler:	2 938 000	2 938 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	68 300	68 300
Utgående anskaffningsvärde	68 300	68 300
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-68 300	-68 300
Utgående avskrivningar enligt plan	-68 300	-68 300
Utgående redovisat värde	-	-

Handwritten signature

Handwritten notes: AM, JA, 10, CE, 2010

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2014-12-31	2013-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	330 095	
- Årets anskaffning	719 156	330 095
- Årets aktivering	-330 095	
Summa	719 156	330 095

Not 7 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Balkong- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>							
Belopp vid årets ingång	27 813 883	4 321 779	35 000	416 240	114 435	-242 843	32 458 494
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>							
Reservering till fond för yttre underhåll							
lanspråktagande av fond för yttre underhåll							
Balanseras i ny räkning					-242 843	242 843	
Årets resultat						86 912	86 912
Belopp vid årets utgång	27 813 883	4 321 779	35 000	416 240	-128 408	86 912	32 545 406

Not 8 Långfristiga skulder

	Ränta% 2014-12-31	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2014 enl låneavtal	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
<i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>					
Swedbank	1,36			225 000	225 000
Swedbank	1,35			725 000	1 175 000
Swedbank	1,35			850 000	850 000
Swedbank	1,35			3 900 000	3 900 000
Swedbank	1,35			3 900 000	3 900 000
Swedbank	1,36			500 000	
Totalt			-	10 100 000	10 050 000

110
M
CERN

Underskrifter

2015-04-23



Ruben Aronsson
Ordförande



Jens Rödö



Helena Willman



Claes Lindholm

Min revisionsberättelse har lämnats 2015 - 04-30



Roger Ehrman
Auktoriserad revisor

Har tagit del av 2015-05-05



ANDERS ÖVERBORN

Lekmannas revisor



Revisab

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Arbetsmyran
Org.nr. 769606-1576

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Arbetsmyran 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.



Revisab

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 Brf Arbetsmyran 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 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 och föreningens stadgar.

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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Danderyd den 30/4 2015


Roger Ehrman
Auktoriserad revisor