



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Myran nr 1



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Myran Nr 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2050.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

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 1944-03-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1944-03-27 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-20 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Gävle.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Gabriel Klitkou	Ordförande
Tord Engman	Ledamot
Emil Lindblom	Ledamot

Lisa Edvall	Suppleant
-------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Joakim Strid	Ordinarie Intern
--------------	------------------

Valberedning

Matteus Löfqvist

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-08-06.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Olsbacka 47:1	1944	Gävle

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1944 och består av 2 flerbostadshus.

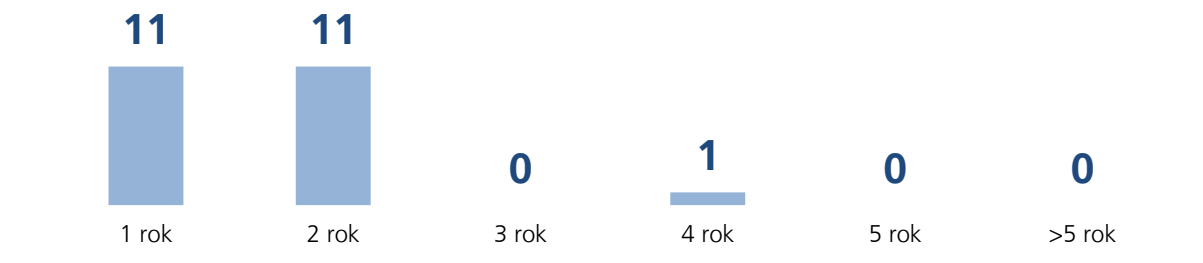
Värdeåret är 1944.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 128 m², varav 1 128 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gillestugan

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av ledningskulvert mellan hus	2020	Inkluderar ej byte av invändiga ledningsdragningar.
Dränering och grundisolering av föreningens båda hus	2020	
Renovering av torkrum	2020	
Renovering av puts och golv i källarutrymmen	2020	
Partiell stamrust för lägenheterna 14,3,20 och 9	2016	
Lagning av fuktskadad yttervägg Vattugatan 4a	2014	
Underhåll och genomgång av befintlig utvändig el	2014	
Skrapning och målning av ytterväggar	2014	
Renovering av parkeringsplatser	2013	
Byte och renovering av yttertak	2012	
Byte av hängrännor och stuprör	2012	
Plåtklädsel av skorstenar	2012	
Renovering trapphus	2011	
Akut lagning av befintligt tak	2011	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Anläggning av trädgård	2021	Planerat att genomföras under loppet av flera år beroende på status
Översyn och renovering/byte av stammar	2022	
Översyn av fjärrvärme samt radiatorer	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Städning trapphus	Mellansvenska städ
Gårdsunderhåll/Snöröjning	Gavle Service

Föreningens ekonomi

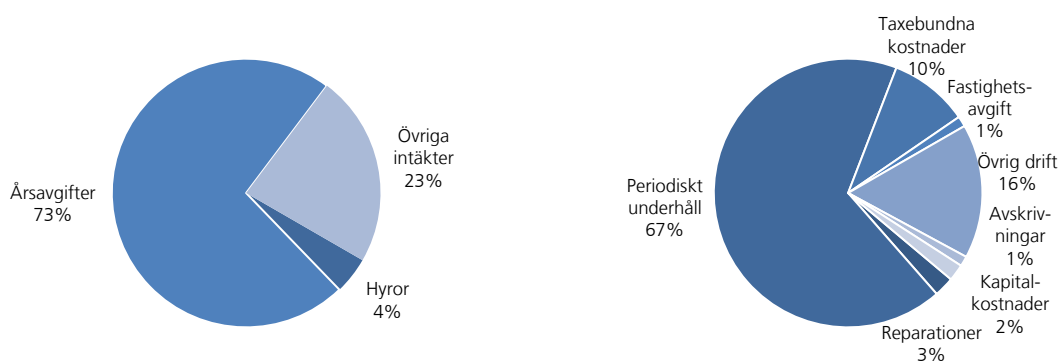
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 4,70 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 4,70 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	401 283	469 362
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	736 370	714 849
Finansiella intäkter	6	10
Ökning av långfristiga skulder	1 949 500	0
Ökning av kortfristiga skulder	227 031	31 543
	2 912 907	746 402
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 338 087	685 487
Finansiella kostnader	49 026	28 963
Ökning av kortfristiga fordringar	36 750	35 031
Minskning av långfristiga skulder	0	65 000
	2 423 863	814 481
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	890 327	401 283
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	489 045	-68 079

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har dränering och grundisolering av föreningens båda hus genomförts. I samband med detta byttes även ledningskulverten för vatten och fjärrvärme mellan de båda husen. Ny gräsmatta har anlagts och renoveringar har skett i föreningens källarutrymmen, däribland i tvättstugans torkrum.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st
Överlåtelse under året: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 28
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 29

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	473	452	452	452
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 322	1 594	1 651	1 709
Elkostnad/m ² totalyta	17	15	14	14
Värmekostnad/m ² totalyta	126	133	129	131
Vattenkostnad/m ² totalyta	37	22	34	35
Kapitalkostnader/m ² totalyta	43	26	26	41
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 680	-29	74	24
Nettoomsättning (tkr)	736	715	710	698

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 1 128 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	17 726	0	0	17 726
Fond för yttre underhåll	849 849	180 000	-69 354	739 203
S:a bundet eget kapital	867 575	180 000	-69 354	756 929
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 088 750	-180 000	40 605	-949 355
Årets resultat	-1 679 895	-1 679 895	28 749	-28 749
S:a ansamlad förlust	-2 768 645	-1 859 895	69 354	-978 104
S:a eget kapital	-1 901 070	-1 679 895	0	-221 175

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 679 895
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-908 750
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-180 000
summa balanserat resultat	-2 768 645

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	849 849
att i ny räkning överförs	-1 918 796

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	736 370	714 849
Summa rörelseintäkter		736 370	714 849
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-2 088 959	-583 822
Övriga externa kostnader	Not 4	-223 432	-75 197
Personalkostnader	Not 5	-25 696	-26 468
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-29 158	-29 158
Summa rörelsekostnader		-2 367 245	-714 645
RÖRELSERESULTAT		-1 630 875	204
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-49 026	-28 963
Summa finansiella poster		-49 020	-28 953
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 679 895	-28 749
ÅRETS RESULTAT		-1 679 895	-28 749

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7,11	1 114 909	1 144 068
Summa materiella anläggningstillgångar	1 114 909	1 144 068
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	1 114 909	1 144 068
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	1 092 194	566 400
Summa kortfristiga fordringar	1 092 194	566 400
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 092 194	566 400
SUMMA TILLGÅNGAR	2 207 104	1 710 467

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 726	17 726
Fond för yttre underhåll	Not 9	849 849	739 203
Summa bundet eget kapital		867 575	756 929
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 088 750	-949 355
Årets resultat		-1 679 895	-28 749
Summa fritt eget kapital		-2 768 645	-978 104
SUMMA EGET KAPITAL		-1 901 070	-221 175
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	2 481 000	1 732 500
Summa långfristiga skulder		2 481 000	1 732 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	1 266 000	65 000
Leverantörsskulder		268 289	56 519
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	92 885	77 623
Summa kortfristiga skulder		1 627 174	199 142
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 207 104	1 710 467

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	50 år	50 år
Förbättringar	50 år	50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	533 769	509 808
Hyror parkering	32 787	35 313
Kabel-TV intäkter	15 840	15 840
Värmeintäkter	153 936	153 936
Öresutjämning	38	-48
	736 370	714 849

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	25 468	38 719
	Snöröjning/sandning	6 225	53 695
	Städning entreprenad	20 016	19 801
	Myndighetstillsyn	0	24 300
	Soppantering	1 936	950
	Gård	5 418	149
	Förbrukningsmateriel	3 078	590
	Brandskydd	7 931	5 454
	Fordon	228	0
		70 300	143 658
	Reparationer		
	Tvättstuga	6 645	4 828
	Lås	1 971	209
	VVS	25 371	4 293
	Ventilation	0	28 269
	Elinstallationer	13 523	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	374
	Fönster	3 329	0
	Skador/klotter/skadegörelse	7 460	2 813
		58 299	40 786
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	218 800	0
	Tvättstuga	25 815	0
	Entré/trapphus	17 298	0
	VVS	159 424	4 324
	Elinstallationer	7 175	0
	Huskropp utvändigt	1 062 500	65 030
	Mark/gård/utemiljö	135 432	0
		1 626 444	69 354
	Taxebundna kostnader		
	El	19 382	17 283
	Värme	141 868	150 045
	Vatten	41 425	24 630
	Sophämtning/renhållning	28 028	27 570
		230 703	219 528
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	43 422	40 943
	Kabel-TV	28 921	38 683
		72 343	79 626
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	30 870	30 870
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 088 959	583 822

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	919	2 125
	Tele- och datakommunikation	1 320	719
	Juridiska åtgärder	128 318	0
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Föreningskostnader	988	406
	Styrelseomkostnader	0	160
	Fritids- och trivselkostnader	398	2 983
	Förvaltningsarvode	44 904	44 222
	Administration	36 612	3 564
	Korttidsinventarier	0	1 658
	Konsultarvode	5 313	14 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 660	4 560
		223 432	75 197
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	21 000	20 500
	Sociala kostnader	4 696	5 968
		25 696	26 468
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	3 743	3 743
	Förbättringar	25 415	25 415
		29 158	29 158

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 457 886	1 457 886
	Utgående anskaffningsvärde	1 457 886	1 457 886
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-313 818	-284 660
	Årets avskrivningar enligt plan	-29 158	-29 158
	Utgående avskrivning enligt plan	-342 977	-313 818
	Planenligt restvärde vid årets slut	1 114 909	1 144 068
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	7 400 000	7 400 000
	Taxeringsvärde mark	2 890 000	2 890 000
		10 290 000	10 290 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	10 290 000	10 290 000
		10 290 000	10 290 000
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	170 752	134 002
	Skattefordran	31 115	31 115
	Klientmedel hos SBC	890 327	401 283
		1 092 194	566 400
Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	739 203	559 203
	Reservering enligt stadgar	180 000	180 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-69 354	0
	Vid årets slut	849 849	739 203

Not 10 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,450 %	1 260 000	1 290 000	2021-09-30
Handelsbanken	0,760 %	487 000	507 500	2025-06-30
Handelsbanken	1,270 %	2 000 000	0	2025-01-30
Summa skulder till kreditinstitut		3 747 000	1 797 500	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 266 000	-65 000	
		2 481 000	1 732 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 567 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 11 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	3 797 500	2 155 000

Not 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Löner	1 500	1 000
Arvoden	19 500	19 500
Sociala avgifter	5 655	5 655
Ränta	7 278	3 118
Avgifter och hyror	58 952	48 350
	92 885	77 623

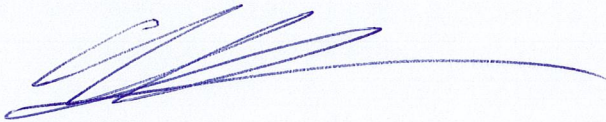
Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Som återställande arbete efter den under 2020 utförda dräneringen kommer farstukvistar och trädgårdsutrymmen att återanläggas under 2021.

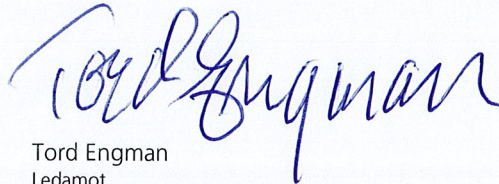
Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

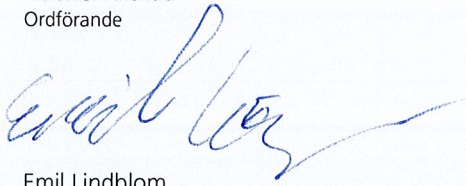
GÄVLE den 16 / 6 2021



Gabriel Klitkou
Ordförande

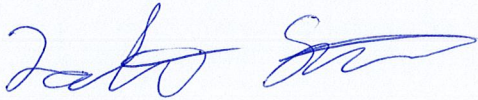


Tord Engman
Ledamot



Emil Lindblom
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 / 6 2021



Joakim Strid
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Brf Myran Nr 1
Organisationsnummer 785000-1897

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Brf Myran Nr 1.

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 de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av vår revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört 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 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Brf Myran Nr 1 för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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 har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

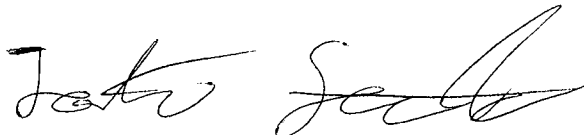
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Gävle 2021-06-16

Revisor: Joakim Strid



Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	559 000	533 769	534 000
Hyror parkering	35 000	32 787	32 000
Kabel-TV intäkter	15 000	15 840	16 000
Värmeintäkter	162 000	153 936	159 000
Öresutjämning	0	38	0
	771 000	736 370	741 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård beställning	-34 000	-25 468	-30 000
Snöröjning/sandning	-18 000	-6 225	-18 000
Städning entreprenad	-21 000	-20 016	-21 000
Städning enligt beställning	-2 000	0	-2 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-3 000
Sopphantering	-2 000	-1 936	-2 000
Gård	-1 000	-5 418	-1 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-3 078	-2 000
Brandskydd	-6 000	-7 931	-12 000
Fordon	0	-228	0
	-86 000	-70 300	-91 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-32 000	0	-37 000
Tvättstuga	0	-6 645	0
Lås	0	-1 971	0
VVS	0	-25 371	0
Elinstallationer	0	-13 523	0
Fönster	0	-3 329	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-7 460	0
	-32 000	-58 299	-37 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-600 000	-218 800	0
Tvättstuga	0	-25 815	0
Entré/trapphus	0	-17 298	0
VVS	0	-159 424	0
Elinstallationer	0	-7 175	0
Huskropp utvändigt	0	-1 062 500	-1 500 000
Mark/gård/utemiljö	0	-135 432	0
	-600 000	-1 626 444	-1 500 000
Taxebundna kostnader			
El	-18 000	-19 382	-17 000
Värme	-157 000	-141 868	-156 000
Vatten	-25 000	-41 425	-40 000
Sophämtning/renhållning	-29 000	-28 028	-27 000
	-229 000	-230 703	-240 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-43 000	-43 422	-41 000
Kabel-TV	-41 000	-28 921	-39 000
	-84 000	-72 343	-80 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-31 000	-30 870	-31 000
	-31 000	-30 870	-31 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-3 000	-919	-2 000
Tele- och datakommunikation	-1 000	-1 320	0
Juridiska åtgärder	0	-128 318	0
Föreningskostnader	-1 000	-988	-1 000
Styrelseomkostnader	-1 000	0	0
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-398	0
Förvaltningsarvode	-47 000	-44 904	-46 000
Administration	-3 000	-36 612	-2 000
Konsultarvode	0	-5 313	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 660	-5 000
	-64 000	-223 432	-56 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-18 000	-19 500	-18 000
Revisionsarvode arvoderad	-1 000	-1 500	-2 000
Arbetsgivaravgifter	-6 000	-4 696	-6 000
	-25 000	-25 696	-26 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-4 000	-3 743	-4 000
Förbättringar	-26 000	-25 415	-26 000
	-30 000	-29 158	-30 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 181 000	-2 367 245	-2 091 000
RÖRELSERESULTAT	-410 000	-1 630 875	-1 350 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	6	0
Låneräntor	-48 000	-49 026	-56 000
	-48 000	-49 020	-56 000
RESULTAT	-458 000	-1 679 895	-1 406 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens

räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se