



# 2015

## Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
**Myran Nr 1**



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Myran Nr 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

---

### 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 Kassaflöde.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om 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 2008-06-25 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

Bo Gunnar Bobo Andersson	Ledamot
Bo Fredrik Ellström	Ledamot
Sara Maria Lundén	Ledamot
Lars Henrik Mosell	Suppleant
Daniel Sundberg	Suppleant

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Bo Fredrik Ellström, Sara Maria Lundén, Lars Henrik Mosell och Daniel Sundberg.

Styrelsen har under året avhållit 1 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Jens Putto	Ordinarie Intern
Sara Axelsson	Ordinarie Intern

### Valberedning

Tord Engman  
Cecilia Olivares

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-07.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Olsbacka 47:1	1944	Gävle

Fullvärdesförsäkring finns via Vardia.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

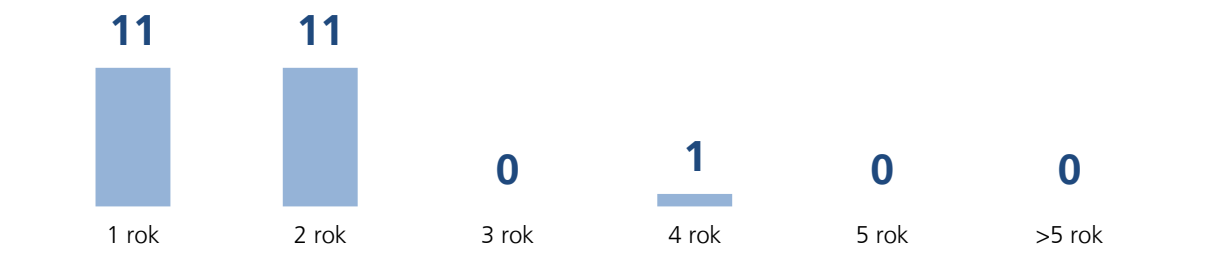
Fastigheten bebyggdes 1944 och består av 2 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1944.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 156 m<sup>2</sup>, varav 1 128 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 28 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Skrapning och målning av ytterväggar	2014
Lagning av fuktskadad yttervägg Vattugatan 4a	2014
Underhåll och genomgång av befintlig utvändig el	2014
Renovering av parkeringsplatser	2013
Plåtklädsel av skorstenar	2012
Byte och renovering av yttertak	2012
Byte av hängrännor och stuprör	2012
Renovering trapphus	2011
Akut lagning av befintligt tak	2011

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

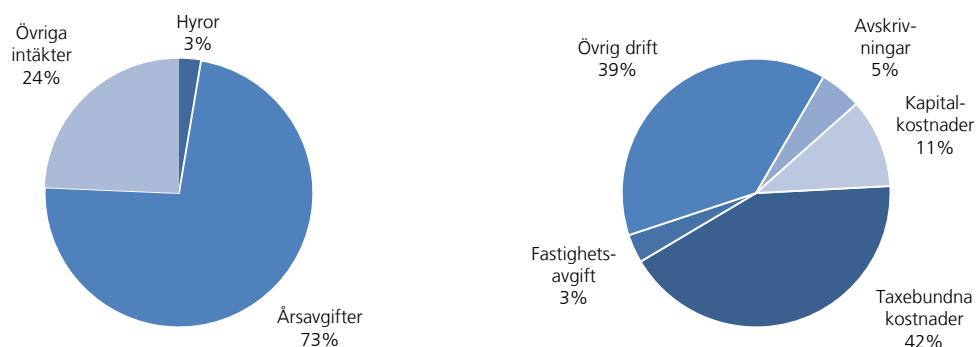
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Städning trapphus	Mellansvenska städ
Gårdsunderhåll	Gavleservice

## Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>438 295</b>	<b>302 655</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	698 112	701 526
Finansiella intäkter	434	719
Minskning kortfristiga fordringar	0	52 360
Ökning av långfristiga skulder	0	652 500
	<b>698 546</b>	<b>1 407 105</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	481 481	1 137 368
Finansiella kostnader	61 513	54 279
Ökning av kortfristiga fordringar	336	0
Minskning av långfristiga skulder	65 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	1 332	79 818
	<b>609 662</b>	<b>1 271 466</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>527 179</b>	<b>438 295</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>88 884</b>	<b>135 639</b>

\*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 1 243 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 och efter räkenskapsåret

### Händelser under året

Vi har kompletterat med ytterligare ett cykelställ under året.

Vi har haft gemensam städdag såväl höst som vår.

### Händelser efter året

Inga större underhållsarbeten är planerade.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st  
Överlåtelser under året: 6 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 32 st  
Tillkommande medlemmar: 11 st  
Avgående medlemmar: 8 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 35 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	452	452	452	403
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 824	1 882	1 303	1 330
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	15	14	16	17
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	130	107	127	117
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	38	37	38	47
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	53	47	39	36
Soliditet (%)	0	0	3	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	126	-519	51	56
Nettoomsättning (tkr)	698	699	686	633

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 128 m<sup>2</sup> bostäder och 28 m<sup>2</sup> lokaler.

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	126 394
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-487 386
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-19 203
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-380 195</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-380 195</b>
----------------------------------	-----------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 1	697 932	698 936
Övriga rörelseintäkter	Not 2	180	2 590
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>698 112</b>	<b>701 526</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-415 394	-1 062 889
Övriga externa kostnader	Not 4	-47 318	-55 709
Personalkostnader	Not 5	-18 770	-18 770
Avskrivningar	Not 6	-29 158	-29 158
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-510 639</b>	<b>-1 166 527</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>187 473</b>	<b>-465 001</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		434	719
Räntekostnader och liknande resultatposter		-61 513	-54 279
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-61 079</b>	<b>-53 560</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>126 394</b>	<b>-518 561</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2015-12-31	2014-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark Not 7	1 260 700	1 289 859
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 260 700</b>	<b>1 289 859</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 260 700</b>	<b>1 289 859</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	0	2
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	571 322	482 100
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>571 322</b>	<b>482 102</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	92	92
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>92</b>	<b>92</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>571 414</b>	<b>482 194</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 832 114</b>	<b>1 772 052</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 9		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		17 726	17 726
Fond för yttre underhåll	Not 10	19 203	56 904
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>36 929</b>	<b>74 630</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-506 589	-25 729
Årets resultat		126 394	-518 561
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-380 195</b>	<b>-544 290</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-343 266</b>	<b>-469 660</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	1 992 500	2 057 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 992 500</b>	<b>2 057 500</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11	65 000	65 000
Leverantörsskulder		40 378	45 120
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 12	77 503	74 092
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>182 880</b>	<b>184 212</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 832 114</b>	<b>1 772 052</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 11	2 155 000	2 155 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>



## Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.  
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	50 år	50 år

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	509 808	509 808
	Hyror parkering	16 900	17 900
	Hyror förråd	1 500	1 500
	Kabel-TV intäkter	15 840	15 840
	Värmeintäkter	153 936	153 936
	Öresutjämning	-52	-48
		<b>697 932</b>	<b>698 936</b>
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Övriga intäkter	180	2 590
		<b>180</b>	<b>2 590</b>

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård beställning	29 458	17 568
	Snöröjning/sandning	16 364	11 366
	Städning entreprenad	18 375	17 840
	Städning enligt beställning	0	525
	Gemensamma utrymmen	7 271	2 860
	Gård	4 662	20 753
	Serviceavtal	4 468	4 061
	Förbrukningsmateriel	0	3 085
	Brandskydd	5 055	7 655
	Fordon	0	160
		<b>85 653</b>	<b>85 874</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Sophantering/återvinning	913	1 706
	Lås	0	1 219
	VVS	0	2 109
		<b>913</b>	<b>5 034</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Fasad	0	667 228
		<b>0</b>	<b>667 228</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	16 888	15 875
	Värme	150 084	123 276
	Vatten	44 211	42 318
	Sophämtning/renhållning	30 574	22 549
		<b>241 757</b>	<b>204 018</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	31 280	36 504
	Kabel-TV	36 532	44 973
		<b>67 812</b>	<b>81 477</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>19 259</b>	<b>19 259</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>415 394</b>	<b>1 062 889</b>
<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Kreditupplysning	1 500	863
	Inkassering avgift/hyra	425	1 200
	Föreningskostnader	625	217
	Styrelseomkostnader	0	278
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 499
	Förvaltningsarvode	38 642	37 662
	Administration	1 736	5 210
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 390	8 780
		<b>47 318</b>	<b>55 709</b>

<b>Not 5</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b> Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internervisor	15 000	15 000
	Sociala kostnader	3 770	3 770
		<b>18 770</b>	<b>18 770</b>
<b>Not 6</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Byggnad	3 743	3 743
	Förbättringar	25 415	25 415
		<b>29 158</b>	<b>29 158</b>
<b>Not 7</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	1 457 886	1 457 886
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>1 457 886</b>	<b>1 457 886</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-168 027	-138 869
	Årets avskrivningar enligt plan	-29 158	-29 158
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-197 186</b>	<b>-168 027</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>1 260 700</b>	<b>1 289 859</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	4 693 000	4 693 000
	Taxeringsvärde mark	1 708 000	1 708 000
		<b>6 401 000</b>	<b>6 401 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	6 393 000	6 393 000
	Lokaler	8 000	8 000
		<b>6 401 000</b>	<b>6 401 000</b>
<b>Not 8</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Skattekonto	1 509	1 171
	Skattefordran	42 726	42 726
	Klientmedel hos SBC	527 087	438 203
		<b>571 322</b>	<b>482 100</b>

**Not 9** EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	17 726	0	0	17 726
Fond för yttre underhåll	19 203	19 203	-56 904	56 904
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>36 929</b>	<b>19 203</b>	<b>-56 904</b>	<b>74 630</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-506 589	-19 203	-461 657	-25 729
Årets resultat	126 394	126 394	518 561	-518 561
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-380 195</b>	<b>107 191</b>	<b>56 904</b>	<b>-544 290</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>-343 266</b>	<b>126 394</b>	<b>0</b>	<b>-469 660</b>

**Not 10** FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	56 904	37 701
Reservering enligt stadgar	19 203	19 203
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-56 904	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>19 203</b>	<b>56 904</b>

**Not 11** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

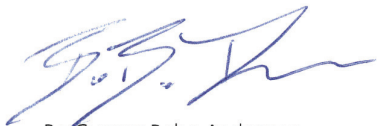
	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsda g
Handelsbanken	2,650 %	647 500	682 500	2016-06-30
Handelsbanken	3,060 %	1 410 000	1 440 000	2017-09-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>2 057 500</b>	<b>2 122 500</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-65 000	-65 000	
		<b>1 992 500</b>	<b>2 057 500</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 732 500 kr.

<b>Not 12</b> UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Arvoden	15 000	14 000
Sociala avgifter	3 770	3 770
Ränta	7 191	7 344
Förutbetalda avgifter och hyror	51 542	48 478
Upplupna kostnader	0	500
	<b>77 503</b>	<b>74 092</b>

## Styrelsens underskrifter

GÄVLE den 22/4 2016



Bo Gunnar Bobo Andersson  
Ledamot



Bo Fredrik Ellström  
Ledamot

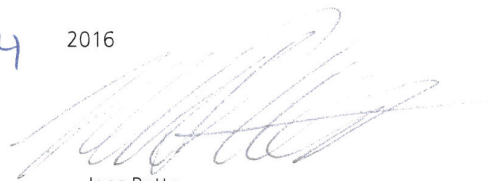


Sara Maria Lundén  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25/4 2016



Sara Axelsson  
Intern revisor



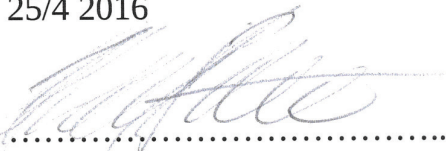
Jens Putto  
Intern revisor

## Revisionsberättelse

Vid granskning av brf Myran 1 räkenskaper för tiden 2015-01-01 till 2015-12-31 har vi funnit dessa i god ordning. Intäkter och kostnader är styrkta med verifikationer, den kontanta kassan och det kvarstående värdet på bank, och vid årsredovisning har föreningens värdehandlingar uppvisats.

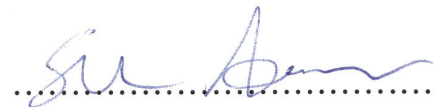
Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt enligt förda protokoll, finns enligt mig icke anledning till anmärkning. Därför föreslår vi årsmötet att bevilja avgående styrelse ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

25/4 2016



Jens Putto

25/4 2016



Sara Axelsson