

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Myran Nr 1



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Myran Nr 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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 2010 och 2019.
- 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 Ordförande

Lars Mosell Suppleant

Daniel Sundberg Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Bo Gunnar Bobo Andersson.

Styrelsen har under året avhållit 1 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jens Putto Ordinarie Intern

Sara Axelsson Ordinarie Intern

Valberedning

Ingela Björk

Tord Engman

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-12.

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

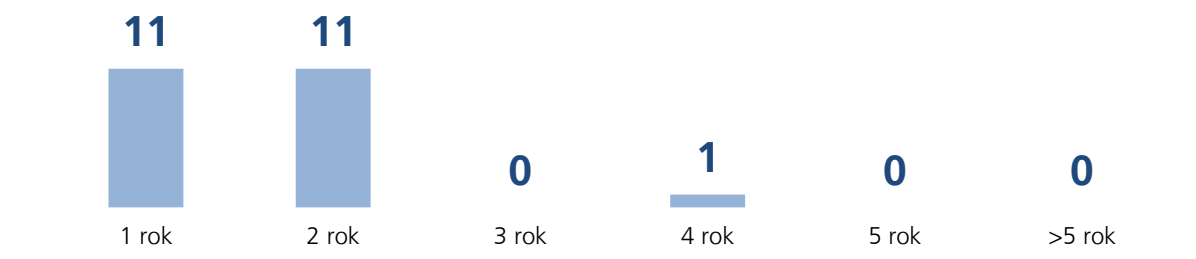
Fastigheten bebyggdes 1944 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1944.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 156 m², varav 1 128 m² utgör lägenhetsyta och 28 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Partiell stamrust för lägenheterna 14,3,20 och 9	2016
Skrapning och målning av ytterväggar	2014
Lagning av fuktskadad yttervägg Vattugatan 4a	2014
Underhåll och genomgång av befintlig utvändigt el	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

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Städning trapphus	Mellansvenska städ
Gårdsunderhåll	Gavleservice

Övrig information

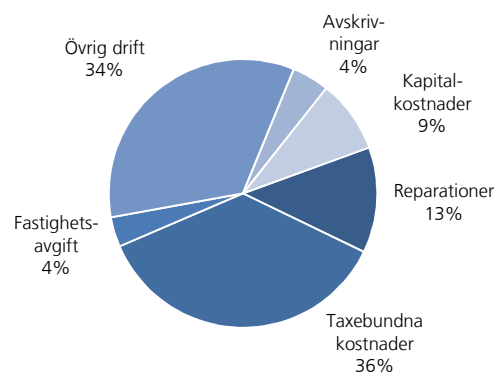
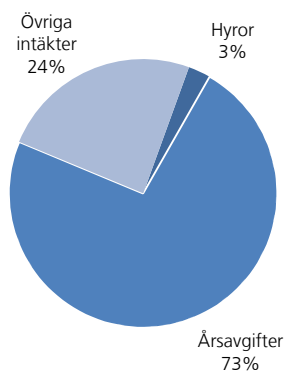
Stambyte är gjort efter vattenskada i lägenhet nummer 3 på Vattugatan 4A. Vi valde att byta hela stammen mellan lägenheterna 3,9,14 och 20 vilket medförde en kalkylerad kostnad för byte av ytbeklädnad i lägenhet nummer 9.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	527 179	438 295
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	698 444	698 112
Finansiella intäkter	392	434
Minskning kortfristiga fordringar	3 971	0
	702 807	698 546
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	559 244	481 481
Finansiella kostnader	57 120	61 513
Ökning av kortfristiga fordringar	0	336
Minskning av långfristiga skulder	65 000	65 000
Minskning av kortfristiga skulder	2 674	1 332
	684 038	609 662
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	545 948	527 179
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	18 769	88 884

*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 1 268 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 endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st

Överlåtelser under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 35 st

Tillkommande medlemmar: 7 st

Avgående medlemmar: 9 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 33 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	452	452	452	452
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 766	1 824	1 882	1 303
Elkostnad/m ² totalyta	14	15	14	16
Värmekostnad/m ² totalyta	132	130	107	127
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	38	37	38
Kapitalkostnader/m ² totalyta	49	53	47	39
Soliditet (%)	0	0	0	3
Resultat efter finansiella poster (tkr)	53	126	-519	51
Nettoomsättning (tkr)	698	698	699	686

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 128 m² bostäder och 28 m² lokaler.

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	199 203	180 000	0	19 203
S:a bundet eget kapital	216 929	180 000	0	36 929
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-560 195	-180 000	126 394	-506 589
Årets resultat	53 313	53 313	-126 394	126 394
S:a ansamlad förlust	-506 882	-126 687	0	-380 195
S:a eget kapital	-289 953	53 313	0	-343 266

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	53 313
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-380 195
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-180 000
summa balanserat resultat	-506 882

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-506 882
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	698 444	697 932
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	180
Summa rörelseintäkter		698 444	698 112
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-489 727	-415 394
Övriga externa kostnader	Not 5	-50 747	-47 318
Personalkostnader	Not 6	-18 770	-18 770
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-29 158	-29 158
Summa rörelsekostnader		-588 402	-510 639
RÖRELSERESULTAT		110 042	187 473
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		392	434
Räntekostnader och liknande resultatposter		-57 120	-61 513
Summa finansiella poster		-56 728	-61 079
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		53 313	126 394
ÅRETS RESULTAT		53 313	126 394

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	1 231 542	1 260 700
Summa materiella anläggningstillgångar	1 231 542	1 260 700
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	1 231 542	1 260 700
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	586 119	571 322
Summa kortfristiga fordringar	586 119	571 322
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	92	92
Summa kassa och bank	92	92
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	586 211	571 414
SUMMA TILLGÅNGAR	1 817 753	1 832 114

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 726	17 726
Fond för yttre underhåll	Not 10	199 203	19 203
Summa bundet eget kapital		216 929	36 929
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-560 195	-506 589
Årets resultat		53 313	126 394
Summa fritt eget kapital		-506 882	-380 195
SUMMA EGET KAPITAL		-289 953	-343 266
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	1 927 500	1 992 500
Summa långfristiga skulder		1 927 500	1 992 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11	65 000	65 000
Leverantörsskulder		35 494	40 378
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	79 712	77 503
Summa kortfristiga skulder		180 206	182 880
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 817 753	1 832 114

Tilläggsupplysningar

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.

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	2016	2015
Byggnader	50 år	50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	509 808	509 808
Hyror parkering	17 400	16 900
Hyror förråd	1 500	1 500
Kabel-TV intäkter	15 840	15 840
Värmeintäkter	153 936	153 936
Öresutjämning	-40	-52
	698 444	697 932

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	0	180
	0	180

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	27 282	29 458
	Snöröjning/sandning	21 463	16 364
	Städning entreprenad	18 600	18 375
	Gemensamma utrymmen	4 667	7 271
	Sophantering	333	0
	Gård	847	4 662
	Serviceavtal	0	4 468
	Förbrukningsmateriel	1 730	0
	Brandskydd	3 930	5 055
	Fordon	100	0
		78 952	85 653
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	3 044	0
	Tvättstuga	14 890	0
	Sophantering/återvinning	0	913
	VVS	31 741	0
	Värmeanläggning/undercentral	950	0
	Vattenskada	31 250	0
		81 875	913
	Taxebundna kostnader		
	El	16 558	16 888
	Värme	153 143	150 084
	Vatten	39 629	44 211
	Sophämtning/renhållning	25 015	30 574
		234 345	241 757
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	33 628	31 280
	Kabel-TV	37 358	36 532
		70 986	67 812
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	23 569	19 259
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	489 727	415 394
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	3 676	1 500
	Inkassering avgift/hyra	425	425
	Föreningskostnader	0	625
	Fritids- och trivselkostnader	219	0
	Förvaltningsarvode	40 216	38 642
	Administration	1 183	1 736
	Konsultarvode	638	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 390	4 390
		50 747	47 318

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	15 000	15 000
	Sociala kostnader	3 770	3 770
		18 770	18 770
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	3 743	3 743
	Förbättringar	25 415	25 415
		29 158	29 158
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	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	-197 186	-168 027
	Årets avskrivningar enligt plan	-29 158	-29 158
	Utgående avskrivning enligt plan	-226 344	-197 186
	Planenligt restvärde vid årets slut	1 231 542	1 260 700
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	5 607 000	4 693 000
	Taxeringsvärde mark	2 233 000	1 708 000
		7 840 000	6 401 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	7 833 000	6 393 000
	Lokaler	7 000	8 000
		7 840 000	6 401 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	1 848	1 509
	Skattefordran	38 416	42 726
	Klientmedel hos SBC	545 855	527 087
		586 119	571 322

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	19 203	56 904
	Reservering enligt stadgar	180 000	19 203
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-56 904
	Vid årets slut	199 203	19 203

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,900 %	612 500	647 500	2018-06-30
	Handelsbanken	3,060 %	1 380 000	1 410 000	2017-09-30
	Summa skulder till kreditinstitut		1 992 500	2 057 500	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-65 000	-65 000	
			1 927 500	1 992 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 667 500 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	2 155 000	2 155 000

Not 13	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga underhållsarbeten är planerade det närmaste året.

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Arvoden	15 000	15 000
	Sociala avgifter	3 770	3 770
	Ränta	7 038	7 191
	Förutbetalda avgifter och hyror	53 904	51 542
	Upplupna kostnader	0	0
		79 712	77 503

Styrelsens underskrifter

GÄVLE den 31/3 2017



Bo Gunnar Bobo Andersson
Ordförande

Daniel Sundberg
Daniel Sundberg
Lars Mosell
Lars Mosell

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27/3 2017



Sara Axelsson
Intern revisor



Jens Putto
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till Årsmötet i BRF Myran Nr 1

Vi har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2016 i BRF Myran nr 1. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts med god revisions sed i Sverige. Revisionen innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för att tillstyrka att årsmötet fastställer resultat och balansräkningen för föreningen.

Men på grund av renoveringarna som gjordes i samband med stambytet på Vattugatan 4A kan vi inte bevilja ansvarsfrihet åt styrelsen innan en förklaring angående extra kostnader har framförts till föreningens medlemmar.

Gävle den 27e mars 2017



Jens Putto



Sara Axelsson

Budget

BUDGET	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	509 808	509 808	509 808
Hyror parkering	16 800	17 400	16 800
Hyror förråd	0	1 500	0
Kabel-TV intäkter	15 840	15 840	15 840
Värmeintäkter	153 936	153 936	153 936
Öresutjämning	0	-40	0
	696 384	698 444	696 384
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel gård beställning	-20 000	-27 282	-22 000
Snöröjning/sandning	-17 000	-21 463	-16 000
Städning entreprenad	-19 000	-18 600	-19 000
Gemensamma utrymmen	-6 000	-4 667	-4 000
Sopphantering	0	-333	0
Gård	-5 000	-847	-7 000
Serviceavtal	-4 500	0	-4 500
Förbrukningsmateriel	-2 500	-1 730	-2 500
Brandskydd	-5 000	-3 930	-3 000
Fordon	0	-100	0
	-79 000	-78 952	-78 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-50 000	-3 044	-50 000
Tvättstuga	0	-14 890	0
VVS	0	-31 741	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-950	0
Vattenskada	0	-31 250	0
	-50 000	-81 875	-50 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-20 000	0	-60 000
	-20 000	0	-60 000
Taxebundna kostnader			
El	-19 000	-16 558	-19 000
Värme	-156 000	-153 143	-146 000
Vatten	-41 000	-39 629	-46 000
Sophämtning/renhållning	-25 000	-25 015	-25 000
	-241 000	-234 345	-236 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-35 000	-33 628	-33 000
Kabel-TV	-38 000	-37 358	-37 000
	-73 000	-70 986	-70 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-23 569	-23 569	-19 259
	-23 569	-23 569	-19 259
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-3 676	-1 000
Inkassering avgift/hyra	-1 000	-425	-1 000
Föreningskostnader	0	0	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-219	-2 000
Förvaltningsarvode	-42 000	-40 216	-40 000
Administration	-3 000	-1 183	-3 000
Konsultarvode	0	-638	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 390	-4 390	-4 390
	-53 390	-50 747	-52 390

BUDGET	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-15 000	-15 000	-14 500
Revisionsarvode arvoderad	0	0	-500
Arbetsgivaravgifter	-3 770	-3 770	-3 770
	-18 770	-18 770	-18 770
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-3 743	-3 743	-3 743
Förbättringar	-25 415	-25 415	-25 415
	-29 158	-29 158	-29 158
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-587 887	-588 402	-613 577
RÖRELSERESULTAT	108 497	110 042	82 807
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	16	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	37	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	339	0
Låneräntor	-55 000	-57 115	-60 000
Övriga räntekostnader	0	-5	0
	-55 000	-56 728	-60 000
RESULTAT	53 497	53 313	22 807