



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Myran Nr 1

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Myran Nr 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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 2008-06-25 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Stina Erika Andrea Hansson	Ledamot
Eric Marcus Persson	Ledamot
Emelie Louise Elisabeth Simonsson	Ledamot

Lars Henrik Mosell	Suppleant
Erik Gunnar Daniel Sundberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 1 protokollförda sammanträden.

Revisor

Pär Jonas Jansson	Ordinarie Intern
-------------------	------------------

Valberedning

Ingela Björk
Tord Engman

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Olsbacka 47:1	1944	Gävle

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

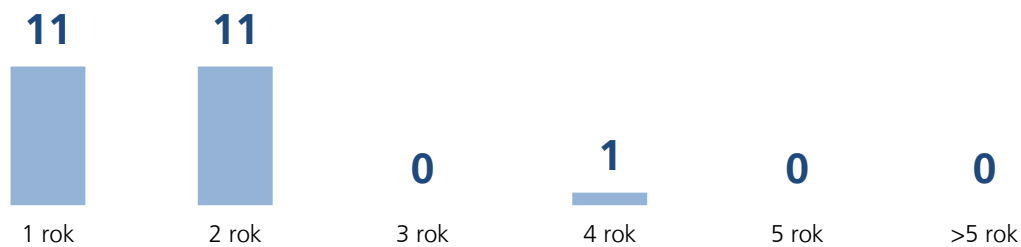
Fastigheten bebyggdes 1944 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1944.

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:



Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokalen

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 utvändig 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
SBC	
Städning trapphus	Mellansvenska städ
Gårdsunderhåll	Gävleservice

Övrig information

Del av kostnaden för vattenläckan i lägenhet som skedde år 2016 står Daniel Sundberg för och inkommer till föreningen år 2018.

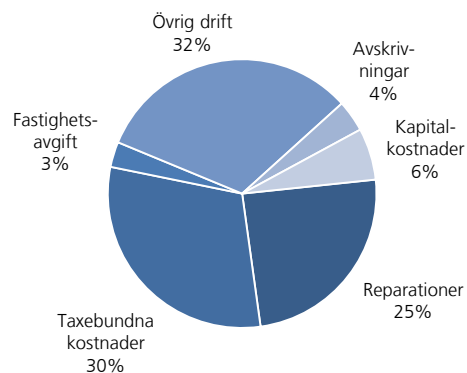
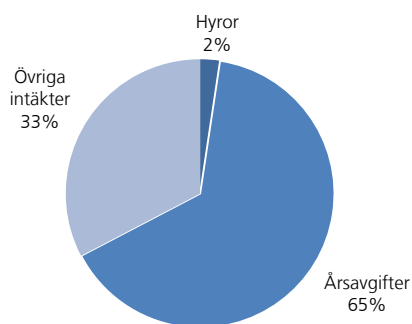
Kostnader i form av ny tvättmaskin och rensning av avlopp.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	545 947	527 179
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	784 732	698 444
Finansiella intäkter	21	392
Minskning kortfristiga fordringar	0	3 971
	784 753	702 807
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	684 203	559 244
Finansiella kostnader	47 672	57 120
Ökning av kortfristiga fordringar	130 528	0
Minskning av långfristiga skulder	65 000	65 000
Minskning av kortfristiga skulder	2 808	2 674
	930 212	684 039
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	400 488	545 947
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-145 459	18 768

*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 1 315 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

Mindre vattenläcka mellan lägenheterna 1001 och 1101 på vattugatan 4B.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st

Överlåtelser under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 33 st

Tillkommande medlemmar: 8 st

Avgående medlemmar: 7 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 34 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	452	452	452	452
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 709	1 766	1 824	1 882
Elkostnad/m ² totalyta	14	14	15	14
Värmekostnad/m ² totalyta	131	132	130	107
Vattenkostnad/m ² totalyta	35	34	38	37
Kapitalkostnader/m ² totalyta	41	49	53	47
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	24	53	126	-519
Nettoomsättning (tkr)	698	698	698	699

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	379 203	180 000	0	199 203
S:a bundet eget kapital	396 929	180 000	0	216 929
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-686 882	-180 000	53 313	-560 195
Årets resultat	23 719	23 719	-53 313	53 313
S:a ansamlad förlust	-663 162	-156 281	0	-506 882
S:a eget kapital	-266 233	23 719	0	-289 953

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	23 719
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-506 881
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-180 000
summa balanserat resultat	-663 162

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-663 162
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	698 136	698 444
Övriga rörelseintäkter	Not 3	86 596	0
Summa rörelseintäkter		784 732	698 444
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-587 219	-489 727
Övriga externa kostnader	Not 5	-73 401	-50 747
Personalkostnader	Not 6	-23 583	-18 770
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-29 158	-29 158
Summa rörelsekostnader		-713 361	-588 402
RÖRELSERESULTAT		71 371	110 042
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21	392
Räntekostnader och liknande resultatposter		-47 672	-57 120
Summa finansiella poster		-47 651	-56 728
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		23 719	53 313
ÅRETS RESULTAT		23 719	53 313

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	1 202 384	1 231 542
Summa materiella anläggningstillgångar	1 202 384	1 231 542
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	1 202 384	1 231 542
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel Not 9	484 804	586 119
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	86 476	0
Summa kortfristiga fordringar	571 280	586 119
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	0	92
Summa kassa och bank	0	92
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	571 280	586 211
SUMMA TILLGÅNGAR	1 773 664	1 817 753

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 726	17 726
Fond för yttre underhåll	Not 11	379 203	199 203
Summa bundet eget kapital		396 929	216 929
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-686 882	-560 195
Årets resultat		23 719	53 313
Summa fritt eget kapital		-663 162	-506 882
SUMMA EGET KAPITAL		-266 233	-289 953
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 862 500	1 927 500
Summa långfristiga skulder		1 862 500	1 927 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	65 000	65 000
Leverantörsskulder		36 642	35 494
Övriga skulder		-253	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	76 009	79 712
Summa kortfristiga skulder		177 398	180 206
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 773 664	1 817 753

Noter

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.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader		50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2017	2016
Årsavgifter	509 808	509 808
Hyror parkering	18 600	17 400
Hyror förråd	0	1 500
Kabel-TV intäkter	15 840	15 840
Värmeintäkter	153 936	153 936
Öresutjämning	-48	-40
	698 136	698 444

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2017	2016
Fakturerade kostnader	86 476	0
Övriga intäkter	120	0
	86 596	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	21 282	27 282
	Snöröjning/sandning	16 188	21 463
	Städning entreprenad	18 668	18 600
	Gemensamma utrymmen	0	4 667
	Sophantering	1 746	333
	Gård	417	847
	Serviceavtal	4 681	0
	Förbrukningsmateriel	1 285	1 730
	Brandskydd	6 516	3 930
	Fordon	0	100
		70 783	78 952
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	3 044
	Tvättstuga	10 485	14 890
	Lås	750	0
	VVS	0	31 741
	Värmeanläggning/undercentral	0	950
	Skador/klotter/skadegörelse	10 141	0
	Vattenskada	164 942	31 250
		186 318	81 875
	Taxebundna kostnader		
	El	15 918	16 558
	Värme	151 155	153 143
	Vatten	40 395	39 629
	Sophämtning/renhållning	23 448	25 015
		230 916	234 345
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	37 623	33 628
	Kabel-TV	38 011	37 358
		75 634	70 986
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	23 569	23 569
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	587 219	489 727
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	1 225	3 676
	Juridiska åtgärder	15 750	0
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Övriga förluster	92	0
	Föreningskostnader	2 844	0
	Styrelseomkostnader	258	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	219
	Förvaltningsarvode	41 318	40 216
	Administration	1 872	1 183
	Korttidsinventarier	2 834	0
	Konsultarvode	2 819	638
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 390	4 390
		73 401	50 747

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	18 499	15 000
	Sociala kostnader	5 084	3 770
		23 583	18 770
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	3 743	3 743
	Förbättringar	25 415	25 415
		29 158	29 158
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	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	-226 344	-197 186
	Årets avskrivningar enligt plan	-29 158	-29 158
	Utgående avskrivning enligt plan	-255 502	-226 344
	Planenligt restvärde vid årets slut	1 202 384	1 231 542
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	5 607 000	5 607 000
	Taxeringsvärde mark	2 233 000	2 233 000
		7 840 000	7 840 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	7 833 000	7 833 000
	Lokaler	7 000	7 000
		7 840 000	7 840 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	45 900	1 848
	Skattefordran	38 416	38 416
	Klientmedel hos SBC	400 488	545 855
		484 804	586 119

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Vidarefakturerings	86 476	0
		86 476	0

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	199 203	19 203
	Reservering enligt stadgar	180 000	180 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	379 203	199 203

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	ändringsdag	
	Handelsbanken	1,900 %	577 500	612 500	2018-06-30
	Handelsbanken	1,450 %	1 350 000	1 380 000	2021-09-30
	Summa skulder till kreditinstitut		1 927 500	1 992 500	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-65 000	-65 000	
			1 862 500	1 927 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 602 500 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	2 155 000	2 155 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	18 999	15 000
	Sociala avgifter	5 656	3 770
	Ränta	4 894	7 038
	Avgifter och hyror	46 460	53 904
		76 009	79 712

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Nya parkeringsavgifter fr.o.m. april 2018. 200:- istället för 100:-/månad.

Marcus Persson och Lars Mosell har bytt plats i styrelsen. Marcus är nu suppleant och Lars styrelseledamot.

Styrelsens underskrifter

GÄVLE den 5 / 4 2018

Stina Erika Andrea Hansson
Ledamot



Eric Marcus Persson
Ledamot



Emelie Louise Elisabeth Simonsson
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den

~~5/4~~
13/4

2018



Pär Jonas Jansson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman för Brf Myran nr 1, 9 maj 2018.

Jag har granskat årsbokslut och bokföringen samt styrelsens förvaltning av Brf Myran nr 1 år 2017 mot fakturor genom SBC samt information från styrelsen. Det är styrelsens ansvar att räkenskapshandlingarna och förvaltningen är i sin ordning. Jag har utifrån erhållen information funnit dessa i god ordning.

Jag föreslår föreningsstämman att bevilja nuvarande styrelse ansvarsfrihet för förvaltningsåret 2017.

Anledningen till minusresultatet är den vattenläcka som inträffade 2016 mellan lägenheterna på Vattugatan 4a samt den partiella stamrust som gjordes i samband med denna skada. Som diskuterades under föreningsstämman 2017 kom stor del av denna kostnad att belasta räkenskapsåret 2017. Nuvarande styrelse var inte verksamma som styrelseledamöter när dessa kostnader uppdagades.

Gävle 13 april 2018



Jonas Jansson

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	509 800	509 808	509 808
Hyror parkering	18 000	18 600	16 800
Kabel-TV intäkter	15 800	15 840	15 840
Värmeintäkter	153 900	153 936	153 936
Öresutjämning	0	-48	0
Fakturerade kostnader	0	86 476	0
Övriga intäkter	0	120	0
	697 500	784 732	696 384
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård beställning	-28 400	-21 282	-20 000
Snöröjning/sandning	-17 000	-16 188	-17 000
Städning entreprenad	-19 500	-18 668	-19 000
Gemensamma utrymmen	-6 000	0	-6 000
Sopphantering	0	-1 746	0
Gård	-1 000	-417	-5 000
Serviceavtal	-4 500	-4 681	-4 500
Förbrukningsmateriel	-2 500	-1 285	-2 500
Brandskydd	-5 000	-6 516	-5 000
	-83 900	-70 783	-79 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	-50 000
Tvättstuga	0	-10 485	0
Lås	0	-750	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-10 141	0
Vattenskada	0	-164 942	0
	-50 000	-186 318	-50 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-20 000
Tak	-8 800	0	0
Mark/gård/utemiljö	-6 000	0	0
Garage/parkering	-18 900	0	0
	-33 700	0	-20 000
Taxebundna kostnader			
El	-17 300	-15 918	-19 000
Värme	-159 400	-151 155	-156 000
Vatten	-41 400	-40 395	-41 000
Sophämtning/renhållning	-23 700	-23 448	-25 000
	-241 800	-230 916	-241 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-33 600	-37 623	-35 000
Kabel-TV	-38 600	-38 011	-38 000
	-72 200	-75 634	-73 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-23 600	-23 569	-23 569
	-23 600	-23 569	-23 569

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-1 225	-2 000
Juridiska åtgärder	0	-15 750	0
Inkassering avgift/hyra	-1 000	0	-1 000
Övriga förluster	0	-92	0
Föreningskostnader	0	-2 844	0
Styrelseomkostnader	0	-258	0
Fritids- och trivselkostnader	-500	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-42 700	-41 318	-42 000
Administration	-3 000	-1 872	-3 000
Korttidsinventarier	0	-2 834	0
Konsultarvode	0	-2 819	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 600	-4 390	-4 390
	-53 800	-73 401	-53 390
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-18 000	-17 500	-15 000
Revisionsarvode arvoderad	-1 000	-999	0
Arbetsgivaravgifter	-6 000	-5 814	-3 770
FORA	0	730	0
	-25 000	-23 583	-18 770
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-3 800	-3 743	-3 743
Förbättringar	-25 500	-25 415	-25 415
	-29 300	-29 158	-29 158
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-613 300	-713 361	-587 887
RÖRELSERESULTAT	84 200	71 371	108 497
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	20	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	1	0
Låneräntor	-55 600	-47 666	-55 000
Övriga räntekostnader	0	-6	0
	-55 600	-47 651	-55 000
RESULTAT	28 600	23 719	53 497