



# 2021

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.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Myran Nr 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

## 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
Carolin Vestlund	Ledamot
Jesper Vestman	Ledamot

Lisa Edvall	Suppleant
Tord Engman	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

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

#### Valberedning

Matteus Löfqvist

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-11-11.

### 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.

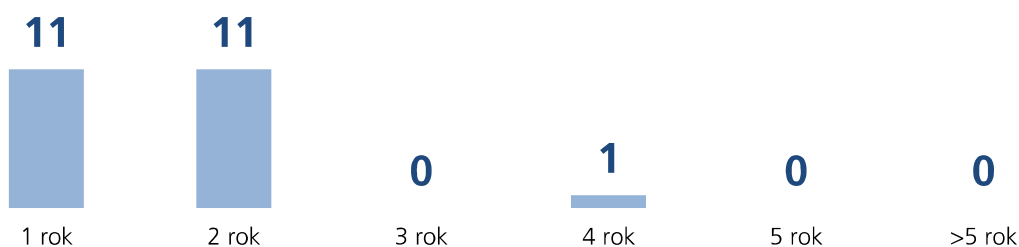
Värdeåret är 1944.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 128 m<sup>2</sup>, varav 1 128 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### 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:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Renovering av föreningslokal	2021	
Byte av radiatorventiler och - termostater	2021	
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	
Underhåll och genomgång av befintlig utvändig el	2014	
Skrapning och målning av ytterväggar	2014	
Lagning av fuktskadad yttervägg Vattugatan 4a	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	
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Renovering av tvättstuga	2022	Med anledning av översvämningarna aug 2021
Renovering av föreningslokal	2022	Med anledning av översvämningarna aug 2021
Byte av lås- och passagesystem	2022	Beslutat av föreningsstämma
Byte av lägenhetsdörrar	2022	Beslutat av föreningsstämma
Nya källarförråd	2022	Med anledning av översvämningarna aug 2021
Översyn och renovering/byte av stammar	2022	Planerat att genomföras under loppet av flera år beroende på status
Anläggning av trädgård	2022	
Renovering av källare	2022	Med anledning av översvämningarna aug 2021
Översyn av fjärrvärme samt radiatorer	2022-2023	

**Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

## Föreningens ekonomi

Under året har avgifterna höjts enligt plan för att bekosta den år 2020 utförda dräneringen och grundisoleringen. Avgifterna höjs åter den 2022-01-01, den sista i raden av planerade avgiftsförändringar.

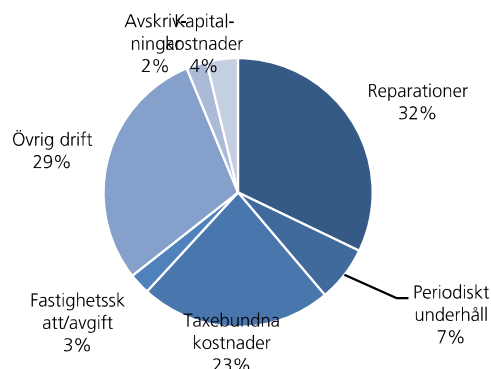
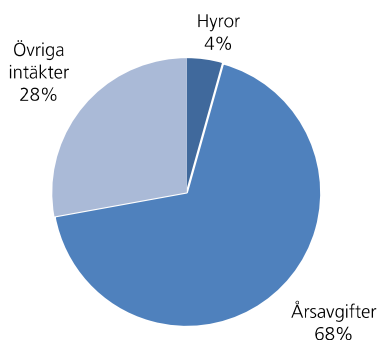
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 4,70 %.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>890 327</b>	<b>401 283</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	816 982	736 370
Finansiella intäkter	42	6
Ökning av långfristiga skulder	0	1 949 500
Ökning av kortfristiga skulder	0	227 031
	<b>817 024</b>	<b>2 912 907</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 121 421	2 338 087
Finansiella kostnader	45 572	49 026
Ökning av kortfristiga fordringar	5 835	36 750
Minskning av långfristiga skulder	36 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	124 525	0
	<b>1 333 353</b>	<b>2 423 863</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>373 998</b>	<b>890 327</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-516 329</b>	<b>489 045</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 1 459 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 nya radiatorventiler installerats på samtliga element i föreningens hus. Föreningslokalen i källaren har under våren/sommaren renoverats med nya ytskikt, nytt kök och nya möbler.

Till följd av skyfallet den 18 augusti översvämmades föreningens båda källare. Samtliga källarutrymmen har behövt rivats ut, inklusive den nyrenoverade föreningslokalen och alla till bostadsrätterna hörande källarförråd. Avfuktning har ägt rum från översvämningstillfället och fortgår in på nästkommande verksamhetsår.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st

Överlåtelse under året: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 29

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 32

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	491	473	452	452
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 290	3 322	1 594	1 651
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	30	17	15	14
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	123	126	133	129
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	41	37	22	34
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	40	43	26	26
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-379	-1 680	-29	74
Nettoomsättning (tkr)	759	736	715	710

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

## Förändringar 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	180 000	180 000	-849 849	849 849
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>197 726</b>	<b>180 000</b>	<b>-849 849</b>	<b>867 575</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-2 098 796	-180 000	-830 046	-1 088 750
Årets resultat	-379 127	-379 127	1 679 895	-1 679 895
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 477 923</b>	<b>-559 127</b>	<b>849 849</b>	<b>-2 768 645</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>-2 280 197</b>	<b>-379 127</b>	<b>0</b>	<b>-1 901 070</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-379 127
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 918 796
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-180 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 477 923</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-2 477 923</b>
----------------------------------	-------------------

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



---

# Resultaträkning

---

1 JANUARI - 31 DECEMBER

**RÖRELSEINTÄKTER**

		<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	Not 2	759 219	736 370
Övriga rörelseintäkter	Not 3	57 763	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>816 982</b>	<b>736 370</b>

**RÖRELSEKOSTNADER**

Driftkostnader	Not 4	-1 001 211	-2 088 959
Övriga externa kostnader	Not 5	-69 539	-223 432
Personalkostnader	Not 6	-50 671	-25 696
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-29 158	-29 158
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 150 579</b>	<b>-2 367 245</b>

**RÖRELSERESULTAT****-333 597**      **-1 630 875****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		42	6
Räntekostnader och liknande resultatposter		-45 572	-49 026
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-45 530</b>	<b>-49 020</b>

**RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER****-379 127**      **-1 679 895****ÅRETS RESULTAT****-379 127**      **-1 679 895**

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	Not 8,12	1 085 751
		1 114 909
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 085 751</b>	<b>1 114 909</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 085 751</b>	<b>1 114 909</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	200	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	581 500
		1 092 194
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>581 700</b>	<b>1 092 194</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>581 700</b>	<b>1 092 194</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 667 452</b>	<b>2 207 104</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		17 726	17 726
Fond för yttre underhåll	Not 10	180 000	849 849
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>197 726</b>	<b>867 575</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-2 098 796	-1 088 750
Årets resultat		-379 127	-1 679 895
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-2 477 923</b>	<b>-2 768 645</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-2 280 197</b>	<b>-1 901 070</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	3 675 000	2 481 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 675 000</b>	<b>2 481 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	36 000	1 266 000
Leverantörsskulder		117 635	268 289
Skatteskulder		2 578	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	116 435	92 885
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>272 648</b>	<b>1 627 174</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 667 452</b>	<b>2 207 104</b>

## Noter

Belopp anges i svenska 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 årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	50 År	50 år
Förbättringar	50 År	50 År

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	553 842	533 769
Hyror parkering	35 600	32 787
Kabel-TV intäkter	15 840	15 840
Värmeintäkter	153 936	153 936
Öresutjämning	1	38
	<b>759 219</b>	<b>736 370</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Försäkringsersättning	54 727	0
Övriga intäkter	3 036	0
	<b>57 763</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	16 600	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	9 919	25 468
	Snöröjning/sandning	28 612	6 225
	Städning entreprenad	20 610	20 016
	Gemensamma utrymmen	22 445	0
	Sophantering	1 353	1 936
	Gård	2 186	5 418
	Serviceavtal	3 125	0
	Förbrukningsmateriel	12 809	3 078
	Brandskydd	8 126	7 931
	Fordon	331	228
		<b>126 116</b>	<b>70 300</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Gemensamma utrymmen	7 338	0
	Tvättstuga	26 585	6 645
	Lås	0	1 971
	VVS	30 338	25 371
	Elinstallationer	0	13 523
	Fönster	0	3 329
	Skador/klotter/skadegörelse	274	7 460
	Vattenskada	318 840	0
		<b>383 375</b>	<b>58 299</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	218 800
	Gemensamma utrymmen	2 854	0
	Tvättstuga	0	25 815
	Entré/trapphus	0	17 298
	VVS	77 733	159 424
	Elinstallationer	0	7 175
	Huskropp utvändigt	0	1 062 500
	Mark/gård/utemiljö	0	135 432
		<b>80 587</b>	<b>1 626 444</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	33 624	19 382
	Värme	139 048	141 868
	Vatten	46 119	41 425
	Sophämtning/renhållning	29 616	28 028
	Grovsopor	27 027	0
		<b>275 434</b>	<b>230 703</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	46 365	43 422
	Självrisk	9 230	0
	Kabel-TV	49 234	28 921
		<b>104 829</b>	<b>72 343</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>30 870</b>	<b>30 870</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 001 211</b>	<b>2 088 959</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Kreditupplysning	2 501	919
	Tele- och datakommunikation	1 466	1 320
	Juridiska åtgärder	3 438	128 318
	Inkassering avgift/hyra	463	0
	Hysesförluster	2	0
	Föreningskostnader	1 078	988
	Fritids- och trivselkostnader	937	398
	Förvaltningsarvode	45 884	44 904
	Administration	1 711	36 612
	Korttidsinventarier	1 975	0
	Konsultarvode	5 375	5 313
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 710	4 660
		<b>69 539</b>	<b>223 432</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	38 500	21 000
	Kostnadsersättningar	388	0
	Sociala kostnader	11 783	4 696
		<b>50 671</b>	<b>25 696</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	3 743	3 743
	Förbättringar	25 415	25 415
		<b>29 158</b>	<b>29 158</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	<b>Akkumulerade 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>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-342 977	-313 818
	Årets avskrivningar enligt plan	-29 158	-29 158
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-372 135</b>	<b>-342 977</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>1 085 751</b>	<b>1 114 909</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	7 400 000	7 400 000
	Taxeringsvärde mark	2 890 000	2 890 000
		<b>10 290 000</b>	<b>10 290 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	10 290 000	10 290 000
		<b>10 290 000</b>	<b>10 290 000</b>
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	207 502	170 752
	Skattefordran	0	31 115
	Klientmedel hos SBC	184 960	890 327
	Räntekonto hos SBC	189 038	0
		<b>581 500</b>	<b>1 092 194</b>
<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	849 849	739 203
	Reservering enligt stadgar	180 000	180 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-849 849	-69 354
	<b>Vid årets slut</b>	<b>180 000</b>	<b>849 849</b>

**Not 11** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2021-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	0,950 %	1 230 000	1 260 000	2026-09-30
Handelsbanken	0,760 %	481 000	487 000	2025-06-30
Handelsbanken	1,270 %	2 000 000	2 000 000	2025-01-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>3 711 000</b>	<b>3 747 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-36 000	-1 266 000	
		<b>3 675 000</b>	<b>2 481 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 531 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.



<b>Not 12</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	3 797 500	3 797 500

<b>Not 13</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Löner	0	1 500
	Arvoden	31 500	19 500
	Sociala avgifter	9 915	5 655
	Ränta	7 154	7 278
	Avgifter och hyror	67 866	58 952
		<b>116 435</b>	<b>92 885</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Återställning av källarutrymmen efter översvämningarna den 18 augusti 2021 kommer att genomföras under 2022. Detta inkluderar föreningslokalen och till bostadsrätterna hörande källarförråd. Under 2022 kommer även samtliga lägenhetsdörrar samt lås- och passagesystem att bytas ut.

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 / 2022

Gabriel Klitkou  
Ordförande

Carolin Vestlund  
Ledamot

Jesper Vestman  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Joakim Strid  
Intern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

2022-05-15

# Revisionsberättelse Brf Myran Nr 1 2021/2022

Vid granskning av Brf Myran Nr 1 räkenskaper, inklusive årsredovisning och bokföring för verksamhetsåret 2021—2022, har jag funnit dessa i god ordning, intäkter och utgifter är styrkta med verifikationer.

Den kontanta kassan, bankkonton, övriga tillgångar och värdehandlingar har kontrollerats. Jag har även granskat protokoll över styrelsens sammanträden. De i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna överensstämmer med granskad bokföring. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt enligt bokförda protokoll finns enligt mig inte anledning till anmärkning. Därför föreslår jag att bevilja avgående styrelse ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

2022-05-15 Gävle

---

Joakim Strid

Förtroendevald revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2022</b>	<b>Utfall 2021</b>	<b>Budget 2021</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	585 000	553 842	559 000
Hyror parkering	36 000	35 600	35 000
Kabel-TV intäkter	15 000	15 840	15 000
Värmeintäkter	165 000	153 936	162 000
Öresutjämning	0	1	0
Försäkringsersättning	0	54 727	0
Övriga intäkter	0	3 036	0
	<b>801 000</b>	<b>816 982</b>	<b>771 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	-16 600	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-35 000	-9 919	-34 000
Snöröjning/sandning	-18 000	-28 612	-18 000
Städning entreprenad	-21 000	-20 610	-21 000
Städning enligt beställning	-2 000	0	-2 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	-22 445	-1 000
Sopphantering	-2 000	-1 353	-2 000
Gård	-2 000	-2 186	-1 000
Serviceavtal	0	-3 125	0
Förbrukningsmateriel	-2 000	-12 809	-1 000
Brandskydd	-9 000	-8 126	-6 000
Fordon	0	-331	0
	<b>-92 000</b>	<b>-126 116</b>	<b>-86 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	-32 000
Gemensamma utrymmen	0	-7 338	0
Tvättstuga	0	-26 585	0
VVS	0	-30 338	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-274	0
Vattenskada	0	-318 840	0
	<b>-50 000</b>	<b>-383 375</b>	<b>-32 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	0	0	-600 000
Gemensamma utrymmen	0	-2 854	0
Lås	-500 000	0	0
VVS	0	-77 733	0
	<b>-500 000</b>	<b>-80 587</b>	<b>-600 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-21 000	-33 624	-18 000
Värme	-148 000	-139 048	-157 000
Vatten	-42 000	-46 119	-25 000
Sophämtning/renhållning	-30 000	-29 616	-29 000
Grovsopor	0	-27 027	0
	<b>-241 000</b>	<b>-275 434</b>	<b>-229 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-46 000	-46 365	-43 000
Självrisk	0	-9 230	0
Kabel-TV	-31 000	-49 234	-41 000
	<b>-77 000</b>	<b>-104 829</b>	<b>-84 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-31 000	-30 870	-31 000
	<b>-31 000</b>	<b>-30 870</b>	<b>-31 000</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-1 000	-2 501	-3 000
Tele- och datakommunikation	-2 000	-1 466	-1 000
Juridiska åtgärder	0	-3 438	0
Inkassering avgift/hyra	0	-463	0
Hysesförluster	0	-2	0
Föreningskostnader	-1 000	-1 078	-1 000
Styrelseomkostnader	0	0	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-937	-3 000
Förvaltningsarvode	-48 000	-45 884	-47 000
Administration	-14 000	-1 711	-3 000
Korttidsinventarier	0	-1 975	0
Konsultarvode	0	-5 375	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 710	-5 000
	<b>-72 000</b>	<b>-69 539</b>	<b>-64 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-48 000	-37 500	-18 000
Revisionsarvode arvoderad	-2 000	0	-1 000
Övriga arvoden	0	-1 000	0
Bilersättning skattefri	0	-388	0
Arbetsgivaravgifter	-17 000	-11 783	-6 000
	<b>-67 000</b>	<b>-50 671</b>	<b>-25 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-4 000	-3 743	-4 000
Förbättringar	-26 000	-25 415	-26 000
	<b>-30 000</b>	<b>-29 158</b>	<b>-30 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 160 000</b>	<b>-1 150 579</b>	<b>-1 181 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-359 000</b>	<b>-333 597</b>	<b>-410 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	38	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	4	0
Låneräntor	-44 000	-45 572	-48 000
	<b>-44 000</b>	<b>-45 530</b>	<b>-48 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-403 000</b>	<b>-379 127</b>	<b>-458 000</b>

# 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 omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga 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

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)