



# 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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna 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).

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 2022.

---

## 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 2022-07-26 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
-------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

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

#### Valberedning

Matteus Löfqvist

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-16.

Extra föreningsstämma hölls 2022-05-18. Extra stämma med anledning av stadgeförändring.

### 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.

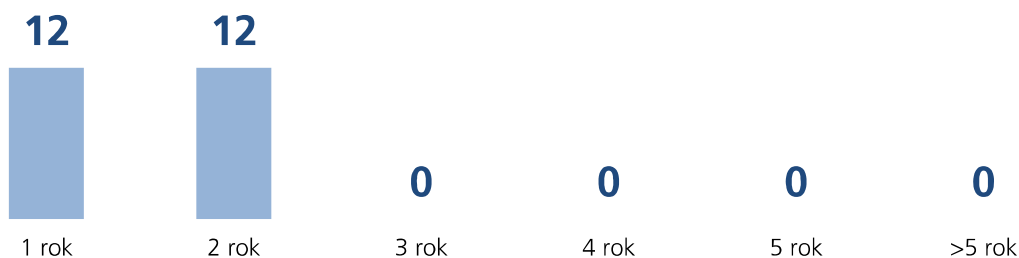
Värdeåret är 1944.

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 24 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>
Byte av stammar under husens bottenplattor	2022	
Uppförande av wc och duschrum i 30-husets källare	2022	
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	
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	
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Renovering av källare	2022-2023	Med anledning av översvämningarna aug 2021
Översyn av fjärrvärme samt radiatorer	2022-2023	
Renovering av tvättstuga	2023	Med anledning av översvämningarna aug 2021
Byte av lås- och passagesystem	2023	Beslutat av föreningsstämma
Byte av lägenhetsdörrar	2023	Beslutat av föreningsstämma
Renovering av föreningslokal	2023	Med anledning av översvämningarna aug 2021
Översyn och renovering/byte av stammar	2023	Byte av stammar i lgh 6, 12, 15, 17, 21, 23
Nya källarförråd	2023	Med anledning av översvämningarna aug 2021
Återvinningsmöjlighet för förpackningar	2023-2024	Med anledning av nya regler om fastighetsnära insamling, FNI
Anläggning av trädgård	2023-2024	

**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**

Den stora avgiftsförändringen 2023-01-01 är till följd av att föreningen behövt låna pengar. Detta beror dels på 2021 års översvämning, dels på att stamrenovering ska genomföras. Då delar av avloppsstammen rämnat under husens bottenplattor till följd av översvämningen är det ej möjligt/lämpligt att skjuta stambytet på framtiden, trots rådande ränteläge.

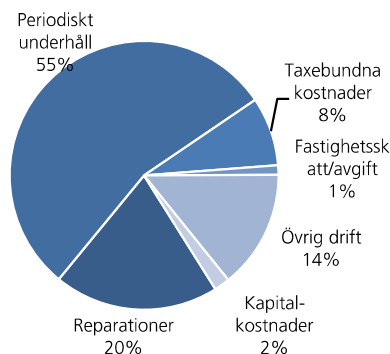
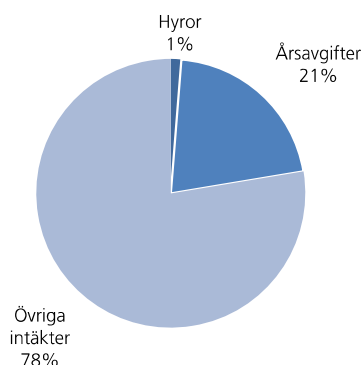
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 40,60 %.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>373 998</b>	<b>890 327</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 762 106	816 982
Finansiella intäkter	3 396	42
Ökning av långfristiga skulder	3 131 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	1 169 657	0
	<b>7 066 159</b>	<b>817 024</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 037 787	1 121 421
Finansiella kostnader	58 851	45 572
Ökning av kortfristiga fordringar	17	5 835
Minskning av långfristiga skulder	0	36 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	124 525
	<b>3 096 655</b>	<b>1 333 353</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>4 343 503</b>	<b>373 998</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>3 969 504</b>	<b>-516 329</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 1 519 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 året har återställningen fortsatt av föreningens källarutrymmen som skadades vid översvämningen den 2021-08-18. Samtliga stamledningar under husets bottenplattor har bytts ut och förberedelser har gjorts för att stambyta ej stambytta lägenheter.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st  
Överlåtelse under året: 10 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 32  
Tillkommande medlemmar: 10  
Avgående medlemmar: 10  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 32

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	518	491	473	452
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 066	3 290	3 322	1 594
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	37	30	17	15
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	118	123	126	133
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	50	41	37	22
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	52	40	43	26
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-360	-379	-1 680	-29
Nettoomsättning (tkr)	815	759	736	715

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	360 000	180 000	0	180 000
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>377 726</b>	<b>180 000</b>	<b>0</b>	<b>197 726</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 657 923	-180 000	-379 127	-2 098 796
Årets resultat	-360 294	-360 294	379 127	-379 127
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-3 018 217</b>	<b>-540 294</b>	<b>0</b>	<b>-2 477 923</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>-2 640 491</b>	<b>-360 294</b>	<b>0</b>	<b>-2 280 197</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-360 294
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 477 923
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-180 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-3 018 217</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkts  
**att i ny räkning överförs**

180 000
<b>-2 838 217</b>

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



---

# Resultaträkning

---

1 JANUARI - 31 DECEMBER

**RÖRELSEINTÄKTER**

		<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	Not 2	814 661	759 219
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 947 445	57 763
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 762 106</b>	<b>816 982</b>

**RÖRELSEKOSTNADER**

Driftkostnader	Not 4	-2 800 572	-1 001 211
Övriga externa kostnader	Not 5	-184 931	-69 539
Personalkostnader	Not 6	-52 283	-50 671
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-29 158	-29 158
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 066 945</b>	<b>-1 150 579</b>

**RÖRELSERESULTAT****-304 839**      **-333 597****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 396	42
Räntekostnader och liknande resultatposter		-58 851	-45 572
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-55 455</b>	<b>-45 530</b>

**RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER****-360 294**      **-379 127****ÅRETS RESULTAT****-360 294**      **-379 127**

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 8,12	1 056 593	1 085 751
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 056 593</b>	<b>1 085 751</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 056 593</b>	<b>1 085 751</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	0	200
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	4 551 222	581 500
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>4 551 222</b>	<b>581 700</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>4 551 222</b>	<b>581 700</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>5 607 814</b>	<b>1 667 452</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		17 726	17 726
Fond för yttre underhåll	Not 10	360 000	180 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>377 726</b>	<b>197 726</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 657 923	-2 098 796
Årets resultat		-360 294	-379 127
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 018 217</b>	<b>-2 477 923</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-2 640 491</b>	<b>-2 280 197</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	3 562 000	3 675 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 562 000</b>	<b>3 675 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	3 280 000	36 000
Leverantörsskulder		1 259 105	117 635
Skatteskulder		5 232	2 578
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	141 968	116 435
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 686 305</b>	<b>272 648</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 607 814</b>	<b>1 667 452</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	2022	2021
Byggnader	50 år	50 År
Förbättringar	50 år	50 År

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	583 846	553 842
Hyror parkering	34 780	35 600
Kabel-TV intäkter	16 896	15 840
Värmeintäkter	153 188	153 936
Överlåtelse/pantsättning	20 767	0
Avgift andrahandsuthyrning	5 233	0
Öresutjämning	-48	1
	<b>814 661</b>	<b>759 219</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	36 953	0
Försäkringsersättning	1 898 836	54 727
Övriga intäkter	11 656	3 036
	<b>1 947 445</b>	<b>57 763</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel beställning	1 000	0
	Fastighetskötsel gård entreprenad	0	16 600
	Fastighetskötsel gård beställning	43 859	9 919
	Snöröjning/sandning	31 619	28 612
	Städning entreprenad	21 203	20 610
	Gemensamma utrymmen	524	22 445
	Sophantering	4 160	1 353
	Gård	1 338	2 186
	Serviceavtal	0	3 125
	Förbrukningsmateriel	1 126	12 809
	Brandskydd	10 852	8 126
	Fordon	0	331
		<b>115 681</b>	<b>126 116</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Gemensamma utrymmen	0	7 338
	Tvättstuga	4 424	26 585
	VVS	2 980	30 338
	Elinstallationer	6 709	0
	Mark/gård/utemiljö	18 994	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	274
	Vattenskada	580 042	318 840
		<b>613 149</b>	<b>383 375</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Gemensamma utrymmen	384 298	2 854
	Lås	300 171	0
	VVS	1 006 250	77 733
		<b>1 690 719</b>	<b>80 587</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	41 763	33 624
	Värme	132 548	139 048
	Vatten	56 028	46 119
	Sophämtning/renhållning	26 531	29 616
	Grovsopor	0	27 027
		<b>256 870</b>	<b>275 434</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	47 135	46 365
	Självrisk	0	9 230
	Kabel-TV	41 398	49 234
	Bredband	683	0
		<b>89 216</b>	<b>104 829</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>34 937</b>	<b>30 870</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 800 572</b>	<b>1 001 211</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	3 881	2 501
	Tele- och datakommunikation	3 653	1 466
	Juridiska åtgärder	36 094	3 438
	Inkassering avgift/hyra	0	463
	Hysesförluster	0	2
	Föreningskostnader	1 484	1 078
	Fritids- och trivselkostnader	0	937
	Förvaltningsarvode	46 899	45 884
	Administration	85 022	1 711
	Korttidsinventarier	0	1 975
	Konsultarvode	3 119	5 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 780	4 710
		<b>184 931</b>	<b>69 539</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	40 500	38 500
	Kostnadsersättningar	0	388
	Sociala kostnader	11 783	11 783
		<b>52 283</b>	<b>50 671</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	3 743	3 743
	Förbättringar	25 415	25 415
		<b>29 158</b>	<b>29 158</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	<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	-372 135	-342 977
	Årets avskrivningar enligt plan	-29 158	-29 158
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-401 293</b>	<b>-372 135</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>1 056 593</b>	<b>1 085 751</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	9 200 000	7 400 000
	Taxeringsvärde mark	4 467 000	2 890 000
		<b>13 667 000</b>	<b>10 290 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	13 667 000	10 290 000
		<b>13 667 000</b>	<b>10 290 000</b>
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	207 719	207 502
	Klientmedel hos SBC	141 288	184 960
	Räntekonto hos SBC	4 202 214	189 038
		<b>4 551 222</b>	<b>581 500</b>
<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	180 000	849 849
	Reservering enligt stadgar	180 000	180 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-849 849
	<b>Vid årets slut</b>	<b>360 000</b>	<b>180 000</b>

**Not 11** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	0,950 %	1 200 000	1 230 000	2026-09-30
Handelsbanken	0,760 %	479 500	481 000	2025-06-30
Handelsbanken	1,270 %	1 962 500	2 000 000	2025-01-30
Handelsbanken	3,850 %	1 700 000	0	2023-10-30
Handelsbanken	3,150 %	1 500 000	0	2023-02-01
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>6 842 000</b>	<b>3 711 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 280 000	-36 000	
		<b>3 562 000</b>	<b>3 675 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 442 000 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.

**Not 12** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	6 862 000	3 797 500

**Not 13** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Arvoden	22 000	31 500
Sociala avgifter	6 520	9 915
Ränta	24 525	7 154
Avgifter och hyror	88 923	67 866
	<b>141 968</b>	<b>116 435</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under februari 2023 kommer föreningens lås- och passagesystem samt samtliga lägenhetsdörrar att bytas. Stamreovering kommer att ske av ej redan stambytta lägenheter. Återställning av källarutrymmena efter översvämningen den 2021-08-18 kommer att fortsätta. I samband med detta installeras även nya källarförråd till bostadsrätterna.



---

## Styrelsens underskrifter

---

Gävle den / 2023

Gabriel Klitkou  
Ordförande

Carolin Vestlund  
Ledamot

Jesper Vestman  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Joakim Strid  
Intern revisor

## Revisionsberättelse Brf Myran Nr 1 2022

Vid granskning av Brf Myran Nr 1 räkenskaper, inklusive årsredovisning och bokföring för verksamhetsåret 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.

2023-06-09 Gävle

---

Joakim Strid Förtroendevald revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>Utfall 2022</b>	<b>Budget 2022</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	823 000	583 846	585 000
Hyror parkering	29 000	34 780	36 000
Kabel-TV intäkter	17 000	16 896	15 000
Värmeintäkter	154 000	153 188	165 000
Överlåtelse/pantsättning	0	20 767	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	5 233	0
Öresutjämning	0	-48	0
Fakturerade kostnader	0	36 953	0
Försäkringsersättning	0	1 898 836	0
Övriga intäkter	0	11 656	0
	<b>1 023 000</b>	<b>2 762 106</b>	<b>801 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel beställning	0	-1 000	0
Fastighetskötsel gård entreprenad	-19 000	0	0
Fastighetskötsel gård beställning	-35 000	-43 859	-35 000
Snöröjning/sandning	-32 000	-31 619	-18 000
Städning entreprenad	-23 000	-21 203	-21 000
Städning enligt beställning	0	0	-2 000
Gemensamma utrymmen	-8 000	-524	-1 000
Sopphantering	-2 000	-4 160	-2 000
Gård	-3 000	-1 338	-2 000
Serviceavtal	-4 000	0	0
Förbrukningsmateriel	-7 000	-1 126	-2 000
Brandskydd	-9 000	-10 852	-9 000
	<b>-142 000</b>	<b>-115 681</b>	<b>-92 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-55 000	0	-50 000
Tvättstuga	0	-4 424	0
Källare	-600 000	0	0
VVS	0	-2 980	0
Elinstallationer	0	-6 709	0
Mark/gård/utemiljö	0	-18 994	0
Vattenskada	0	-580 042	0
	<b>-655 000</b>	<b>-613 149</b>	<b>-50 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Gemensamma utrymmen	0	-384 298	0
Lås	-750 000	-300 171	-500 000
VVS	-1 800 000	-1 006 250	0
	<b>-2 550 000</b>	<b>-1 690 719</b>	<b>-500 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-52 000	-41 763	-21 000
Värme	151 000	-132 548	-148 000
Vatten	-51 000	-56 028	-42 000
Sophämtning/renhållning	-33 000	-26 531	-30 000
Grovsopor	-30 000	0	0
	<b>-15 000</b>	<b>-256 870</b>	<b>-241 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-52 000	-47 135	-46 000
Kabel-TV	-55 000	-41 398	-31 000
Bredband	0	-683	0
	<b>-107 000</b>	<b>-89 216</b>	<b>-77 000</b>

<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-37 000	-34 937	-31 000
	<b>-37 000</b>	<b>-34 937</b>	<b>-31 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-3 000	-3 881	-1 000
Tele- och datakommunikation	-2 000	-3 653	-2 000
Juridiska åtgärder	0	-36 094	0
Föreningskostnader	-2 000	-1 484	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-51 000	-46 899	-48 000
Administration	-14 000	-85 022	-14 000
Konsultarvode	0	-3 119	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 780	-5 000
	<b>-78 000</b>	<b>-184 931</b>	<b>-72 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-48 000	-37 500	-48 000
Revisionsarvode arvoderad	0	-2 000	-2 000
Övriga arvoden	-1 000	-1 000	0
Bilersättning skattefri	-1 000	0	0
Arbetsgivaravgifter	-17 000	-11 783	-17 000
	<b>-67 000</b>	<b>-52 283</b>	<b>-67 000</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>-3 681 000</b>	<b>-3 066 945</b>	<b>-1 160 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-2 658 000</b>	<b>-304 839</b>	<b>-359 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	3 176	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	9	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	211	0
Låneräntor	-221 000	-58 851	-44 000
	<b>-221 000</b>	<b>-55 455</b>	<b>-44 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-2 879 000</b>	<b>-360 294</b>	<b>-403 000</b>

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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)