



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 bostadsrättsföreningen. 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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Myran 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2016 och 2042.
- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 1999-04-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-11-18 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-18 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Danderyd.

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

Styrelsen

Eva Marianne Jonasson	Ordförande
Joakim Alain Droguet	Ledamot
Kristina Helena Erlandsson	Ledamot
Sigrid Helena Görgård	Ledamot

Carl-Johan Olof Tomas Öhrn Melander	Suppleant
--	-----------

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Pehr Morling	Ordinarie Extern	Lekmannarevisor
--------------	------------------	-----------------

Valberedning

Maria Rita Boström
Madeleine Kais

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-09.

Extra föreningsstämma hölls 2019-03-19. Extra stämma med anledning av stambyte.

Extra föreningsstämma hölls 2019-09-30. Extra stämma med anledning av att rösta för ny ledamot och revisor.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Myran 1	2004	Danderyd

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1959 och består av 1 flerbostadshus.

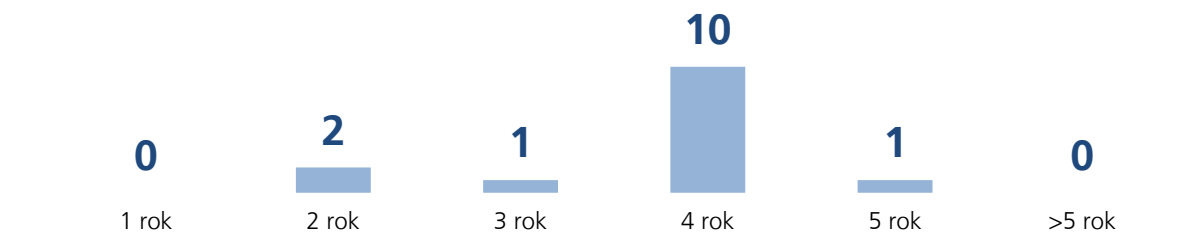
Värdeåret är 1959.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 616 m², varav 1 167 m² utgör lägenhetsyta och 449 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
ICA	337 m ²	2022-09-30
Deli Italia i Danderyd AB	55 m ²	2021-03-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga	I källaren, 2 tvättmaskiner samt en torktumlare
Torkrum	I källaren, 1 torksåp samt torklinor
Hobbyrum	I källaren
Gemensamt förvaringsförråd	Förråd i källaren
Cykelförråd	Förråd ute, markplan

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2042. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Mindre underhåll i fastigheten	2019	
Grundmålning av staket	2019	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Ny OVK	2020	Ny OVK efter stambytet
Stambyte	2020	Stambyte genomförs
Parkeringsmålning	2020	Målning av parkeringsrutor
Radonmätning	2021	Radonmätning i samtliga lägenheter
Översyn yttertak	2021	Vid behov, byte av tak
Ytskikt trappuppgångar	2022	Översyn av ytskikt

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ventilation och underhåll	Ventexpert AB
Energi och underhåll	Norrenergi
Vinterunderhåll snö och sand	Team Wählin AB
Snö och istappar tak	Enebybergs plåt
Tv och Bredband	Telia Sonera AB
Fastighetsförsäkring	Trygg Hansa
Bostadsrättsorganisation	Bostadsrätterna
Trappstädning	Atlas & Bore AB
Elförsörjning	E:on
Vatten och avlopp - underhåll	Avloppsteknik
Brandskydd	Brandsäkra

Föreningens ekonomi

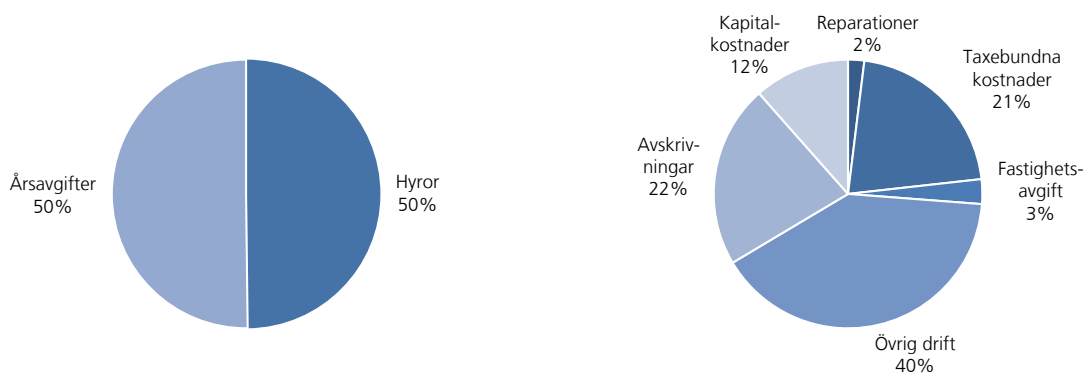
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 5 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-07-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 059 811	2 015 977
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 422 446	1 387 293
Finansiella intäkter	47	24
Minskning kortfristiga fordringar	2 882	0
Ökning av kortfristiga skulder	78 342	182 866
	1 503 717	1 570 184
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 155 923	1 340 286
Finansiella kostnader	200 291	182 337
Ökning av kortfristiga fordringar	0	3 727
	1 356 214	1 526 350
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 207 313	2 059 811
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	147 503	43 833

*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 1 377 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

Styrelsen har under året 2019 i huvudsak fokuserat på projektering och utredning av ett kommande stambyte och endast löpande underhåll har utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 14 st
Överlåtelse under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 18
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 19

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	606	643	643	643
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 377	1 118	1 059	1 117
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 853	13 966	13 966	13 966
Elkostnad/m ² totalyta	36	34	28	34
Värmekostnad/m ² totalyta	149	149	156	154
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	33	34	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	124	113	131	148
Soliditet (%)	40	41	42	44
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-317	-518	-757	-89
Nettoomsättning (tkr)	1 420	1 380	1 345	1 368

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 167 m² bostäder och 449 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	14 627 234	0	0	14 627 234
Fond för yttre underhåll	146 986	71 562	0	75 424
S:a bundet eget kapital	14 774 220	71 562	0	14 702 658
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 070 119	-71 562	-518 420	-3 480 136
Årets resultat	-316 835	-316 835	518 420	-518 420
S:a ansamlad förlust	-4 386 954	-388 397	0	-3 998 557
S:a eget kapital	10 387 266	-316 835	0	10 704 101

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-316 835
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 998 557
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-71 562
summa balanserat resultat	-4 386 954

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-4 386 954
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 419 801	1 379 826
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 645	7 467
Summa rörelseintäkter		1 422 446	1 387 293
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-676 299	-1 034 172
Övriga externa kostnader	Not 5	-399 973	-228 016
Personalkostnader	Not 6	-79 651	-78 098
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-383 114	-383 114
Summa rörelsekostnader		-1 539 037	-1 723 401
RÖRELSERESULTAT		-116 591	-336 107
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		47	24
Räntekostnader och liknande resultatposter		-200 291	-182 337
Summa finansiella poster		-200 244	-182 313
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-316 835	-518 420
ÅRETS RESULTAT		-316 835	-518 420

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	23 551 743	23 874 091
Inventarier	Not 9	304 660	365 427
Summa materiella anläggningstillgångar		23 856 403	24 239 517
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 856 403	24 239 517
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 033 371	696 657
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	2 851
Summa kortfristiga fordringar		1 033 371	699 568
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 227 445	1 416 627
Summa kassa och bank		1 227 445	1 416 627
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 260 816	2 116 196
SUMMA TILLGÅNGAR		26 117 219	26 355 713

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 627 234	14 627 234
Fond för yttre underhåll	Not 12	146 986	75 424
Summa bundet eget kapital		14 774 220	14 702 658
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 070 119	-3 480 136
Årets resultat		-316 835	-518 420
Summa fritt eget kapital		-4 386 954	-3 998 557
SUMMA EGET KAPITAL		10 387 266	10 704 101
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	10 000 000	5 000 000
Summa långfristiga skulder		10 000 000	5 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 000 000	10 000 000
Leverantörsskulder		210 173	151 458
Skatteskulder		102 586	101 228
Övriga skulder		121 918	137 173
Upplöpna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	295 276	261 753
Summa kortfristiga skulder		5 729 953	10 651 612
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 117 219	26 355 713

Noter

Belopp anges i 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.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	6 år	6 år
Skyddsrum	6 år	6 år
Värmeanläggning	4 år	4 år
Fasad	25 år	25 år
Tak	8 år	8 år
Markanläggning	20-40 år	20-40 år
Inventarier	12 år	12 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	707 594	690 336
Hyror lokaler momspliktiga	616 910	595 880
Hyror lokaler	1 200	1 200
Hyror parkering moms	48 300	49 200
Hyror parkering	26 310	24 000
Hyror förråd	9 600	12 000
Vatten-/värmeintäkter	3 682	2 700
Avgift andrahandsuthyrning	6 181	4 515
Öresutjämning	24	-5
	1 419 801	1 379 826

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	2 565	0
Övriga intäkter	80	7 467
	2 645	7 467

Not 4 DRIFTKOSTNADER	2019	2018
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	30 255	29 488
Fastighetsskötsel beställning	4 870	5 953
Snöröjning/sandning	62 056	74 699
Städning entreprenad	33 315	34 506
Mattvätt/Hyrmattor	6 794	6 797
Myndighetstillsyn	11 423	0
Gård	1 092	5 697
Serviceavtal	22 857	1 128
Förbrukningsmateriel	312	310
Brandskydd	14 562	27 983
Fordon	195	5 303
	187 732	191 864
Reparationer		
Lokaler	0	12 016
Tvättstuga	2 679	14 311
Lås	3 022	4 687
VVS	0	6 166
Ventilation	7 628	85 563
Elinstallationer	5 295	92
Garage/parkering	1 538	0
Skador/klotter/skadegörelse	13 987	17 717
Vattenskada	0	115 628
	34 150	256 179
Periodiskt underhåll		
Byggnad	0	112 567
Tvättstuga	0	23 688
	0	136 255
Taxebundna kostnader		
El	58 868	55 104
Värme	240 043	239 575
Vatten	54 283	52 404
Sophämtning/renhållning	16 724	18 731
Grovsopor	0	4 495
	369 918	370 309
Övriga driftkostnader		
Försäkring	32 681	28 797
	32 681	28 797
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	51 818	50 768
TOTALT DRIFTKOSTNADER	676 299	1 034 172

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	47 818	57 345
	Juridiska åtgärder	0	7 735
	Inkassering avgift/hyra	0	6 475
	Revisionsarvode extern revisor	6 188	5 415
	Föreningskostnader	1 528	15 813
	Styrelseomkostnader	0	180
	Fritids- och trivselkostnader	0	2 500
	Förvaltningsarvode	48 370	46 887
	Förvaltningsarvodena övriga	0	5 117
	Administration	3 105	7 448
	Konsultarvode	287 872	68 075
	Tidningar facklitteratur	993	1 007
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 100	4 020
		399 973	228 016
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	60 000	60 000
	Löner	800	0
	Sociala kostnader	18 851	18 098
		79 651	78 098
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	142 852	142 852
	Förbättringar	163 272	163 272
	Markanläggning	16 224	16 224
	Inventarier	60 766	60 766
		383 114	383 114

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	26 331 374	26 331 374
	Utgående anskaffningsvärde	26 331 374	26 331 374
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 457 283	-2 134 935
	Årets avskrivningar enligt plan	-322 348	-322 348
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 779 631	-2 457 283
	Planenligt restvärde vid årets slut	23 551 743	23 874 091
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 156 099	9 156 099
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	13 201 000	12 177 000
	Taxeringsvärde mark	10 653 000	7 428 000
		23 854 000	19 605 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	20 600 000	16 400 000
	Lokaler	3 254 000	3 205 000
		23 854 000	19 605 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	746 628	746 628
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	746 628	746 628
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-381 201	-320 435
	Årets avskrivningar enligt plan	-60 766	-60 766
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-441 967	-381 201
	Redovisat restvärde vid årets slut	304 661	365 427
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	53 503	53 195
	Klientmedel hos SBC	979 868	643 183
	Inkasso	0	279
		1 033 371	696 657
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Elinstallationer	0	2 851
		0	2 851

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	75 424	479 187
	Reservering enligt stadgar	71 562	58 815
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-462 578
	Vid årets slut	146 986	75 424

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	Swedbank	1,085 %	5 000 000	5 000 000	Rörligt
	Swedbank	1,280 %	5 000 000	5 000 000	2023-03-24
	Swedbank	1,700 %	5 000 000	5 000 000	2022-03-25
	Summa skulder till kreditinstitut		15 000 000	15 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 000 000	-10 000 000	
			10 000 000	5 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 000 000 kr. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	15 000 000	15 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	40 000	32 500
	Sociala avgifter	12 568	10 212
	Ränta	26 815	14 506
	Avgifter och hyror	215 893	204 535
		295 276	261 753

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Föreningen kommer att genomföra ett stambyte under 2020 med start 2020-02-17 och planerat avslut 2020-07-03.

Styrelsens underskrifter

DANDERYD den 17 / 4 2020



Eva Marianne Jonasson
Ordförande



Joakim Alain Droguet
Ledamot



Kristina Helena Erlandsson
Ledamot



Sigrid Helena Görgård
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 / 4 2020



Pehr Morling
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Myran 1

Undertecknad har utsetts till revisor i Brf Myran 1 (org.nr. 769604 – 1131) att granska 2019 års förvaltning och räkenskaper.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Vid revisionen har jag tagit del av förvaltningsberättelse, årsredovisning, styrelse-protokoll och föreningens bokföringsmaterial.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god revisionssed.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Danderyd den 3 april 2020


Pehr Morling

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	761 000	707 594	690 000
Hyror lokaler momspliktiga	616 000	616 910	603 000
Hyror lokaler	1 200	1 200	1 000
Hyror parkering moms	55 000	48 300	49 000
Hyror parkering	37 000	26 310	23 000
Hyror förråd	9 600	9 600	9 000
Vatten-/värmeintäkter	3 600	3 682	3 600
Avgift andrahandsuthyrning	4 500	6 181	3 800
Öresutjämning	0	24	0
Fakturerade kostnader	0	2 565	0
Övriga intäkter	0	80	0
	1 487 900	1 422 446	1 382 400
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-31 000	-30 255	-38 000
Fastighetsskötsel beställning	-6 000	-4 870	-80 000
Snöröjning/sandning	-60 000	-62 056	-52 000
Städning entreprenad	-36 000	-33 315	-38 000
Städning enligt beställning	-2 000	0	-2 000
Mattvätt/Hyrmattor	-6 700	-6 794	-7 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-15 000	0	0
Myndighetstillsyn	0	-11 423	0
Gård	-2 000	-1 092	-2 000
Serviceavtal	-17 600	-22 857	-2 000
Förbrukningsmateriel	0	-312	-4 000
Brandskydd	-10 000	-14 562	-2 000
Fordon	0	-195	-1 000
	-186 300	-187 732	-228 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	0	0	-50 000
Lokaler	0	0	-45 000
Tvättstuga	0	-2 679	0
Lås	0	-3 022	0
Ventilation	0	-7 628	0
Elinstallationer	0	-5 295	0
Garage/parkering	0	-1 538	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-13 987	0
	0	-34 150	-95 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-5 000 000	0	-16 000
	-5 000 000	0	-16 000
Taxebundna kostnader			
El	-58 000	-58 868	-47 000
Värme	-250 000	-240 043	-266 000
Vatten	-53 000	-54 283	-55 000
Sophämtning/renhållning	-20 000	-16 724	-13 000
	-381 000	-369 918	-381 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-33 000	-32 681	-29 000
Bredband	0	0	-48 000
	-33 000	-32 681	-77 000

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-51 830	-51 818	-51 000
	-51 830	-51 818	-51 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-50 000	-47 818	0
Revisionsarvode extern revisor	0	-6 188	-7 000
Föreningskostnader	-4 000	-1 528	-2 500
Styrelseomkostnader	-1 000	0	-5 000
Förvaltningsarvode	-52 000	-48 370	-78 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-14 000
Administration	-1 000	-3 105	-5 000
Konsultarvode	-81 000	-287 872	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-993	-2 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 000	-4 100	-4 000
	-194 000	-399 973	-117 500
Personalkostnader			
Lön	-5 000	0	0
Lön - fastighetsskötsel	0	-800	0
Styrelsearvode	-60 000	-60 000	-60 000
Arbetsgivaravgifter	-18 900	-18 851	-17 000
	-83 900	-79 651	-77 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-143 000	-142 852	-143 000
Förbättringar	-164 000	-163 272	-164 000
Markanläggning	-17 000	-16 224	-17 000
Inventarier	-61 000	-60 766	-61 000
	-385 000	-383 114	-385 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-6 315 030	-1 539 037	-1 427 500
RÖRELSERESULTAT	-4 827 130	-116 591	-45 100
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	47	0
Låneräntor	-255 000	-200 291	-180 000
	-255 000	-200 244	-180 000
RESULTAT	-5 082 130	-316 835	-225 100

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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE