

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 Myhrmarken

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 2018 och 2047.
- 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 intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-07-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-01-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-27 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

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

Styrelsen

Bo Görgen Burman	Ledamot
Per Johan Eklund	Ledamot
Marie Linnéa Karpmyr	Ledamot
Per Anders Rytlander	Ledamot
Johan Henrik Gustaf Sjögren	Ledamot
Gustaf Olof William Ahlgren	Suppleant
Aina Margareta Gäderblom	Suppleant
Eva Linnea Nygård	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Gustaf Olof William Ahlgren, Aina Margareta Gäderblom, Marie Linnéa Karpmyr, Eva Linnea Nygård och Per Anders Rytlander.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Tomas Ericsson

Ordinarie Extern

Borev Revision AB

Valberedning

Ann-Marie Qvarfordt

Anders Rundén

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LUTHAGEN 16:3	1988	Uppsala

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 1965 och består av 2 flerbostadshus.

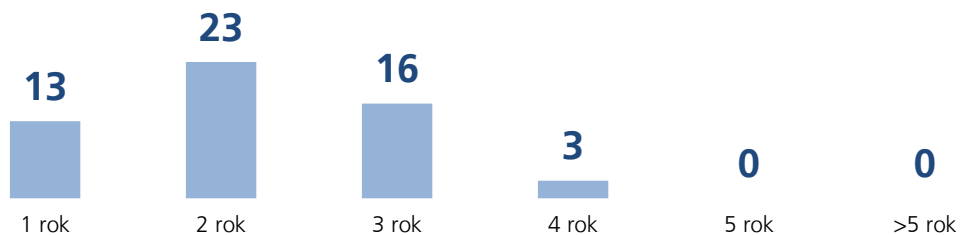
Värdeåret är 1965.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 688 m², varav 3 339 m² utgör lägenhetsyta och 349 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 55 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Lejab Alltjänst, kontor (3)	0 m ²	tillsvidare
Förråd, antikvariat (7A+7B)	0 m ²	tillsvidare

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

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Cykelförråd

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Åtgärder av ventilation i hus 7 till följd av OVK.	2018 - 2019	
Isolering av vind mot gavellägenheter 7a samt 7c.	2018	
Asfaltering av garageplan samt runt hus 7.	2018	
Översyn och åtgärder av tak och hängrännor.	2018	
Renovering inklusive ny ventilation vid fönsterparti vid balkonger.	2018	
Ny belysning soprum	2017	
Reparation lekplats	2017	
Betongreparationer	2017	
Slutfört åtgärder i skyddsrum enligt föreläggande från MSB	2017 - 2018	
Montering fågelskydd takfot	2017	
Byte av golv i hissar	2016	
Kodlås till ytterdörrar	2016	
Målning och lackning av ytterdörrar	2016	
Spolning av stammar	2016	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte avloppsstammar kök	2020	Preliminär projektstart
Byte låscylindrar	2020	
Målning garageportarskarmar	2020	
Målning skyddsrum samt förråd	2021	Vid behov
Byte tvättmaskiner	2022	Vid behov
Byte undercentral fjärrvärme	2022	Vid behov
Byte frånluftsfläkt	2023	Vid behov
Spolning avloppsstammar	2023	
Byte avbärare samt motorvärmarruttag	2023	Vid behov
OVK	2024	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk administrativ fastighetsförvaltning förlängt till 2020-12-31	SBC
Fastighetsskötsel och trappstäd förlängt till 2020-12-31	MSA

Föreningens ekonomi

Avgiftshöjningar till följd av ökade kostnader samt ökad förbrukning för bland annat vatten och fjärrvärme.

Vid kommande stamreovering kommer nya lån att behöva tecknas.

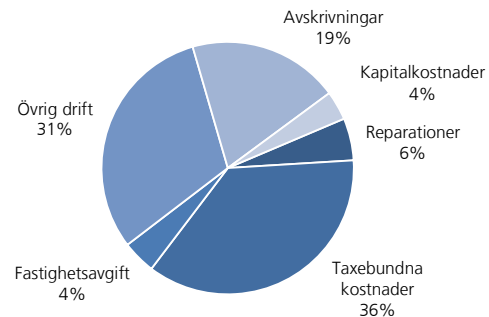
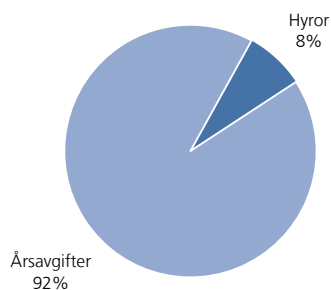
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-04-01 med 3 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-07-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	514 732	1 648 433
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 217 552	2 198 458
Finansiella intäkter	0	6
Ökning av kortfristiga skulder	68 401	0
	2 285 953	2 198 464
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	1 522 000	2 888 730
Finansiella kostnader	73 151	73 549
Ökning av kortfristiga fordringar	1 176	64
Minskning av långfristiga skulder	285 552	285 552
Minskning av kortfristiga skulder	0	84 269
	1 881 879	3 332 165
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	918 806	514 732
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	404 073	-1 133 701

*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

Åtgärder av ventilation samt tilläggsisolering i vindslägenheter 7A samt 7C.

Radonmätning.

Tillsammans med Brf Vreten har riktlinjer upprättats gällande gemensamt ansvar för gården mellan våra hus. Lekplats, container, julgran mm.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 55 st.
Överlåtelse under året: 3 st.
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st.

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 81
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 80

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	613	605	605	605
Hyror/m ² hyresrättsyta	567	563	559	558
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 771	1 856	1 942	2 027
Elkostnad/m ² totalyta	17	17	15	14
Värmekostnad/m ² totalyta	114	114	110	112
Vattenkostnad/m ² totalyta	43	29	22	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	20	20	23	38
Soliditet (%)	54	52	55	53
Resultat efter finansiella poster (tkr)	238	-1 148	165	41
Nettoomsättning (tkr)	2 217	2 198	2 198	2 200

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 339 m² bostäder och 349 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	2 998 016	0	0	2 998 016
Upplåtelseavgifter	587 168	0	0	587 168
Fond för yttre underhåll	3 438 272	787 000	-1 383 254	4 034 526
S:a bundet eget kapital	7 023 456	787 000	-1 383 254	7 619 710
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	87 511	-787 000	235 172	639 339
Årets resultat	238 134	238 134	1 148 082	-1 148 082
S:a fritt eget kapital	325 645	-548 866	1 383 254	-508 743
S:a eget kapital	7 349 101	238 134	0	7 110 967

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	238 134
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	874 511
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-787 000
summa balanserat resultat	325 645

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	325 645
----------------------------------	----------------

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	2 217 432	2 198 098
Övriga rörelseintäkter	Not 3	120	360
Summa rörelseintäkter		2 217 552	2 198 458
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 326 647	-2 604 169
Övriga externa kostnader	Not 5	-134 227	-167 694
Personalkostnader	Not 6	-61 126	-116 867
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-384 267	-384 267
Summa rörelsekostnader		-1 906 267	-3 272 997
RÖLSERESULTAT		311 285	-1 074 539
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	6
Räntekostnader och liknande resultatposter		-73 151	-73 549
Summa finansiella poster		-73 151	-73 543
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		238 134	-1 148 082
ÅRETS RESULTAT		238 134	-1 148 082

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	12 698 349	13 082 616
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 698 349	13 082 616
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 698 349	13 082 616
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl. SBC	Not 10	898 178	494 123
Klientmedel			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	30 941	29 747
Summa kortfristiga fordringar		929 119	523 870
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		20 802	20 802
Summa kassa och bank		20 802	20 802
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		949 921	544 671
SUMMA TILLGÅNGAR		13 648 270	13 627 287

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 585 184	3 585 184
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 438 272	4 034 526
Summa bundet eget kapital		7 023 456	7 619 710
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		87 511	639 339
Årets resultat		238 134	-1 148 082
Summa fritt eget kapital		325 645	-508 743
SUMMA EGET KAPITAL		7 349 101	7 110 967
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 627 180	5 912 732
Summa långfristiga skulder		5 627 180	5 912 732
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	285 552	285 552
Leverantörsskulder		162 658	95 518
Skatteskulder		3 242	6 215
Övriga skulder		1 716	26 697
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	218 821	189 607
Summa kortfristiga skulder		671 989	603 589
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 648 270	13 627 287

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 periodisering 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	2019	2018
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	20-30 år	20-30 år
Inventarier	Fullt avskriven	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 050 122	2 019 828
Årsavgifter - bortfall	-3 806	0
Hyror lokaler	88 954	88 389
Hyror parkering moms	0	10 560
Hyror parkering	25 084	22 250
Hyror garage	52 800	52 800
Hyror förråd	4 320	4 320
Öresutjämning	-41	-49
	2 217 432	2 198 098

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	120	360
	120	360

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	140 852	102 436
	Fastighetsskötsel beställning	14 503	10 931
	Fastighetsskötsel gård beställning	10 531	0
	Snöröjning/sandning	20 368	6 686
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	22 200
	Hissbesiktning	2 175	2 050
	Myndighetstillsyn	10 791	10 270
	Gemensamma utrymmen	0	18 555
	Gård	0	17 847
	Serviceavtal	32 686	29 330
	Förbrukningsmateriel	5 826	2 580
	Teleport/hissanläggning	2 861	5 516
		240 593	228 401
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	2 862
	Gemensamma utrymmen	0	3 111
	Tvättstuga	6 061	0
	Lås	6 255	6 926
	VVS	29 710	18 167
	Värmeanläggning/undercentral	19 455	0
	Ventilation	0	40 759
	Elinstallationer	1 510	8 567
	Hiss	8 462	0
	Balkonger/altaner	19 756	0
	Mark/gård/utemiljö	13 438	0
	Skador/klotter/skadegörelse	588	0
		105 235	80 392
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	136 370
	Tak	0	102 131
	Fönster	0	73 802
	Balkonger/altaner	0	863 451
	Mark/gård/utemiljö	0	207 500
		0	1 383 254
	Taxebundna kostnader		
	El	63 891	61 833
	Värme	420 123	419 304
	Vatten	157 772	106 076
	Sophämtning/renhållning	48 952	70 284
	Grovsopor	29 371	0
		720 109	657 497
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	57 984	51 093
	Kabel-TV	118 546	118 228
		176 530	169 321
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	84 180	85 305
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 326 647	2 604 169

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Medlemsinformation	0	810
	Juridiska åtgärder	3 438	1 875
	Inkassering avgift/hyra	425	1 275
	Hysesförluster	0	121
	Revisionsarvode extern revisor	13 350	13 125
	Föreningskostnader	21 294	21 125
	Fritids- och trivselkostnader	0	273
	Förvaltningsarvode	87 070	84 440
	Förvaltningsarvoden övriga	625	0
	Administration	1 537	3 787
	Konsultarvode	6 488	40 863
		134 227	167 694
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 000	89 500
	Sociala kostnader	14 126	27 367
		61 126	116 867
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	195 525	195 525
	Förbättringar	188 742	188 742
		384 267	384 267

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	20 060 193	20 060 193
	Utgående anskaffningsvärde	20 060 193	20 060 193
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 977 577	-6 593 310
	Årets avskrivningar enligt plan	-384 267	-384 267
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 361 844	-6 977 577
	Planenligt restvärde vid årets slut	12 698 349	13 082 616
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 697 909	1 697 909
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	30 613 000	26 596 000
	Taxeringsvärde mark	27 712 000	19 781 000
		58 325 000	46 377 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	57 000 000	45 200 000
	Lokaler	1 325 000	1 177 000
		58 325 000	46 377 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	267 129	267 129
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	267 129	267 129
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-267 129	-267 129
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-267 129	-267 129
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	174	192
	Klientmedel hos SBC	898 004	493 931
		898 178	494 123

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31	
	Kabel-TV	30 941	29 747	
	Com Hem	0	0	
		30 941	29 747	

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31	
	Vid årets början	4 034 526	3 247 526	
	Reservering enligt stadgar	787 000	787 000	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 383 254	0	
	Vid årets slut	3 438 272	4 034 526	

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
	Handelsbanken	1,070 %	2 152 792	2 189 488
	Handelsbanken	1,044 %	3 359 940	3 508 796
	Handelsbanken	1,044 %	400 000	500 000
	Summa skulder till kreditinstitut		5 912 732	6 198 284
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-285 552	-285 552
			5 627 180	5 912 732

Villkors-
ändringsda
g

2020-12-01
2021-12-01
2021-12-01

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 484 972 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	11 894 000	11 894 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	8 329	5 295
	Avgifter och hyror	210 492	184 312
		218 821	189 607

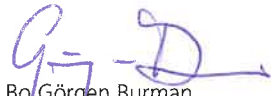
Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Uppföljning av radonmätningen.

Uppstart projekt gällande stamreovering.

Styrelsens underskrifter

SUNDSVÄLL den 13 / 5 2020
UPPSALA



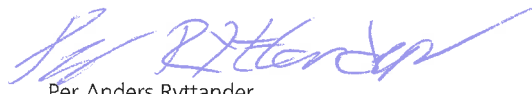
Bo Görgen Burman
Ledamot




Per Johan Eklund
Ledamot



Marie Linnéa Karpmy
Ledamot



Per Anders Rytander
Ledamot



Johan Henrik Gustaf Sjögren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 / 5 2020



Tomas Ericsson
Extern revisor / aukht. rev.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Myhrmarken, org.nr 716401-3745

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Myhrmarken för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Myhrmarken för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 20 maj 2020



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

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